

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS**

**“LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATOS  
TRASLATIVOS DE PROPIEDAD Y LA INEXISTENCIA DE  
MECANISMOS DE DEFENSA IMPRESCRIPTIBLE”**

**Presentada por:**

**Br. Jamira Ines Huayama Guerrero**

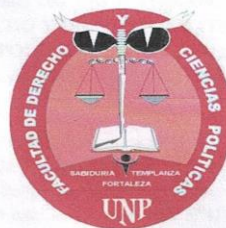
**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**Línea de Investigación Institucional: Legislación y Ciencias Políticas**

**Sub Línea de Investigación: Derecho Civil: Nuevas Tendencias**

**PIURA – PERÚ**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS**

**“LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATOS  
TRASLATIVOS DE PROPIEDAD Y LA INEXISTENCIA DE  
MECANISMOS DE DEFENSA IMPRESCRIPTIBLE”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**Bach. Jamira Ines Huayama Guerrero**  
**Ejecutor**

**Mg. Fidencio Francisco Cunya Celi**  
**Asesor**

**Línea de Investigación Institucional: Legislación y Ciencias Políticas**

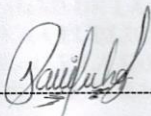
**Sub Línea de Investigación: Derecho Civil: Nuevas Tendencias**

**DECLARACIÓN JURADA  
DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACION**

Yo: **JAMIRA INES HUAYAMA GUERRERO** identificada con DNI N°**47254894**, en la condición de Estudiante Egresada, de la Facultad de **DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**, Escuela Profesional de **DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS** y domiciliada en **URB.NORVISOL MZ E.LT.01** Distrito de Piura, Provincia de Piura, Departamento de Piura, Celular: **985172213**, Email: **jamines\_hg@hotmail.com**.

**DECLARO BAJO JURAMENTO:** que el trabajo de investigación que presento a la Oficina Central de Investigación (OCIN), es original, no siendo copia parcial ni total de un trabajo de investigación desarrollado, y/o realizado en el Perú o en el Extranjero, en caso de resultar falsa la información que proporciono, me sujeto a los alcances de lo establecido en el Art. N°411, del código Penal concordante con el Art. 32° de la Ley N°27444, y Ley del Procedimiento Administrativo General y las Normas Legales de Protección a los Derechos de Autor. En fe de lo cual firmo la presente.



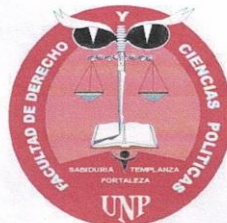
  
-----  
DNI N°47254894

Piura, noviembre del 2018

Artículo 411.- El que, en un procedimiento administrativo, hace una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años.

Art. 4. Inciso 4.12 del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales –RENATI Resolución de Consejo Directivo N°033-2016-SUNEDU/CD

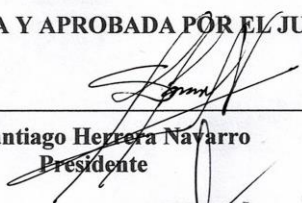
**UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

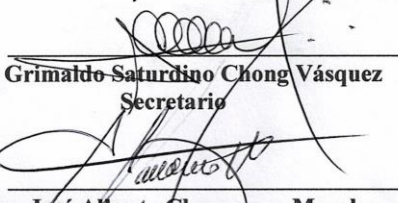


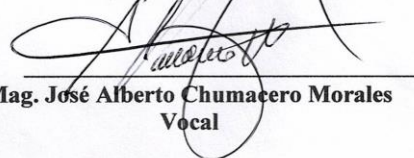
**TESIS**

**“LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE  
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATOS  
TRASLATIVOS DE PROPIEDAD Y LA INEXISTENCIA DE  
MECANISMOS DE DEFENSA IMPRESCRIPTIBLE”**

**TESIS REVISADA Y APROBADA POR EL JURADO**

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. Santiago Herrera Navarro**  
**Presidente**

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. Grimaldo Saturdino Chong Vásquez**  
**Secretario**

  
\_\_\_\_\_  
**Mag. José Alberto Chumacero Morales**  
**Vocal**

**PIURA – PERÚ**  
**2018**





UNIVERSIDAD NACIONAL DE PIURA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD"

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS  
011-UI-FDCCP-UNP-2019

Los miembros del Jurado Calificador que suscriben, reunidos para evaluar la Tesis titulada: "LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD Y LA INEXISTENCIA DE MECANISMOS DE DEFENSA IMPRESCRIPTIBLE", presentada por la Bachiller JAMIRAINES HUAYAMA GUERRERO, con el asesoramiento del Mag. Fidencio Francisco Curya Celi; oídas las observaciones y respuestas a las preguntas formuladas y, de conformidad al Reglamento de Tesis para la obtención del Título Profesional, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, la declaran:

APROBADA ☒

DESAPROBADA ☐

Con la mención de:

*Muy Bueno*

- ( ) En consecuencia, queda en condición de ser ratificado por Consejo de Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Piura y recibir el Título Profesional de Abogado.
- ( ) En consecuencia, queda en condición de ser ratificado por el Consejo Universitario de la Universidad Nacional de Piura y recibir el Título Profesional de Abogado, después de que la sustentante incorpore las sugerencias del Jurado Calificador.

Piura, 12 de enero de 2019

DR. SANTIAGO HERRERA NAVARRO  
PRESIDENTE

DR. GERMALDO SANCINO CHONG VÁSQUEZ  
SECRETARIO

MAG. JOSÉ ALBERTO CHUMACERO MORALES  
VOCAL

## **DEDICATORIA**

*A MI FAMILIA, por brindarme su  
inmenso apoyo y guiarme en mi carrera  
profesional inculcándome principios y  
valores que contribuyan a ser de mí una  
persona de bien.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A Dios por su inmensa bondad y protección; a todas aquellas personas, amigos y profesionales que me han apoyado en la realización del presente trabajo de investigación.*

## INDICE GENERAL

DEDICATORIA .....	VI
AGRADECIMIENTO.....	VII
RESUMEN.....	XI
ABSTRACT .....	XII
INTRODUCCIÓN .....	13
CAPÍTULO I: ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA .....	14
1.1. Descripción de la realidad problemática. ....	14
1.2. Justificación e Importancia de la Investigación.....	15
1.3. Objetivos. ....	15
1.3.1. Objetivo General .....	15
1.3.2. Objetivo Específico.....	15
1.4. Delimitación de la Investigación. ....	16
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	17
2.1 Antecedentes de la Investigación. ....	17
2.2 Bases Teóricas.....	17
2.3 Glosario de Términos Básicos .....	20
2.4 Marco Referencial .....	22
2.4.1. La Escritura Pública (CUBA OVALLE, 2000).....	22
2.4.1.1. Clases de escrituras públicas .....	22
2.4.1.2. Partes de una escritura pública. ....	23
2.4.1.3. El Registro de Escrituras Públicas.....	26
2.4.2. El derecho de propiedad .....	26
2.4.2.1. Definición.....	26
2.4.2.2. Objeto del Derecho de Propiedad.....	27
2.4.2.3. Características según la Doctrina. ....	27
2.4.3. La publicidad registral en el Perú .....	29



2.4.3.1. La Publicidad Jurídica Registral .....	29
2.4.4. Los Principios Registrales .....	31
2.4.4.1. Sistema Registral Peruano.....	31
2.4.5. El Registro Público.....	34
2.4.5.1. Bases Jurídicas del Registro.....	36
2.4.5.2. El Registro no es Verdad Oficial, sino una Modalidad de Apariencia.....	37
2.4.5.3. La Publicidad Registral, Base de la Seguridad Jurídica del Tráfico de los Bienes Inmuebles. ....	38
2.4.5.4. El Tercero Registral y su protección.....	39
2.4.6. Los Sistemas Registrales más importantes en el derecho comparado .....	40
2.4.6.1. El Sistema Francés .....	40
2.4.6.2. El Sistema Italiano .....	41
2.4.6.3. El Sistema Español.....	41
2.4.6.4. El Sistema Registral Alemán.....	42
2.4.6.5. El Sistema Registral Australiano.....	42
2.4.6.6. El Sistema Registral Peruano .....	42
2.4.6.7. Prioridad y Registro .....	43
2.5 Hipótesis.....	43
2.5.1. Hipótesis General .....	43
2.5.2. Hipótesis Específicas .....	44
 CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO .....	 45
3.1. Enfoque y diseño. ....	45
3.2. Nivel. ....	45
3.3. Tipo. ....	45
3.4. Métodos y procedimientos. ....	45
3.5. Técnicas e Instrumentos .....	46
3.6. Aspectos éticos.....	47
 CAPÍTULO IV: PROBANZA DE LA HIPÓTESIS.....	 48
4.1 Probanza Jurídico Social y Doctrinal .....	48
 CONCLUSIONES .....	 59

RECOMENDACIONES .....	60
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	61
ANEXOS.....	63
ANEXO 1. ....	63
ANEXO 2. ....	64
ANEXO 3. ....	66
ANEXO 4. ....	68
APÉNDICES.....	69

## **RESUMEN**

La presente investigación se desarrollara en el campo del derecho civil y registral sobre la problemática existente respecto de la regulación de la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible en el código civil con la finalidad de garantizar el acceso al registro público de los mismos sin que estos con el transcurrir de los años aun estando vigentes el sistema jurídico imponga trabas para hacerlo el cual tiene por finalidad determinar que es importante la existencia de una regulación que establezca la obligación legal de las partes otorgarse este derecho sin que exista la posibilidad ,dada la existencia de plazos prescriptorios que una vez cumplidos se hace inaccesibles poder acceder al registro.

**Palabras Claves:** Imprescriptibilidad, Registro Público, Escritura Pública, Principios Registrales, Derecho de Propiedad.

## **ABSTRACT**

This research will be developed in the field of civil and registry Law on the existing problems about the regulation of the applicability of the action of granting of public deed of contracts translative of property before the Non-existence of defense mechanisms imprescriptible in the Civil Code in order to guarantee the access to the public registry of the same without these over the years even in force the legal system impose obstacles to do it which has by Purpose to determine that it is important the existence of a regulation that establishes the legal obligation of the parties to grant this right without the possibility, given the existence of prescribing deadlines that once fulfilled is made inaccessible to Access the Register.

**Key words: Imprescriptibly, Public Record, Public Deed, Registration Principles, Property Right.**

## INTRODUCCIÓN

En la presente investigación sobre la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en los contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible sobre la problemática del derecho de propiedad donde siendo este un derecho constitucionalmente reconocido y mediante el cual la persona puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien pero, también encontramos que se produce una disyuntiva cuando este derecho de propiedad no se formaliza en el tiempo establecido en nuestra legislación motivo por el cual la información que se publicita en el registro no se ajustaría a la realidad porque si bien son los otorgantes de un acto jurídico quienes tienen que ser diligentes y tomar las medidas necesarias para que su derecho adquirido obtenga seguridad jurídica lo cual trae como beneficio contribuir de esta manera que el registro publicite información acorde con los hechos reales .

Nuestra legislación señala que el derecho a la propiedad es imprescriptible y esto se ve reflejado en el ámbito del derecho real, contractual y derecho registral donde los últimos años debido al tráfico inmobiliario se ha visto en la necesidad de realizar un proceso de reforma con la finalidad de garantizar el derecho de propiedad porque si bien la transferencia de este derecho es sumamente tradicional y muchas veces no se formaliza ante registros públicos esto da lugar a que un tercero adquirente de buena fe si lo haga y asegure su derecho de propiedad.

Si bien este proceso de reformas te da la posibilidad de adquirir una propiedad que no se tenía a través de los plazos prescriptorios también tenemos que te limitan a reclamar tu derecho una vez vencido este tiempo y uno de ellos es la acción de otorgamiento de escritura pública que tiene una persona para exigirle a la otra parte la formalización de su derecho ,entonces surge la interrogante de si el derecho de propiedad es imprescriptible entonces también la acción de solicitar se te reconozca propietario de un bien también debería ser imprescriptible ya que en nuestro sistema jurídico no podemos adoptar los derechos reales como un sistema de normas estático sino más bien como una institución dinámica donde se otorguen las herramientas necesarias para el reconocimiento efectivo del derecho de propiedad.

El presente trabajo de investigación estará dividido por capítulos, donde el primer capítulo estará referido a los aspectos de la problemática, los objetivos, la delimitación y justificación e importancia de la investigación; En el segundo capítulo se plantean las hipótesis y variables como también el desarrollo del marco referencial, dentro del cual abordaré los temas alusivos al desarrollo de la tesis tales como, la escritura pública, concepto, clases y estructura; asimismo, el derecho de propiedad en base a un análisis respecto de su evolución, también desarrollaré el tema de los principios registrales que vienen a ser las bases fundamentales para garantizar y dotar de certeza a la seguridad jurídica registral, y por último, estudiaré las bases jurídicas del registro además de la legislación comparada en base al tema del derecho registral; el tercer capítulo será referente a la metodología empleada señalando que el presente trabajo de investigación es de carácter descriptivo, doctrinario.

# CAPÍTULO I: ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA

## 1.1. Descripción de la realidad problemática.

Uno de los problemas que se presenta en nuestro país ,es en base a la regulación de la imprescriptibilidad de la acción del otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y su respectiva inscripción en los registros públicos frente a la inexistencia de mecanismos de defensa que garanticen su vigencia en el tiempo; este sistema de titularidades genera muchas veces cierta confusión , porque, si bien es cierto en nuestra legislación nadie está obligado salvo excepciones a inscribir su derecho de propiedad lo cual conlleva a que se genere una disociación entre registro y realidad ante la falta diligencia de quien adquiere, o a favor de quien se otorga una titularidad por no haber culminado la formalización de su contraprestación mediante el título que le permitiría acceder al registro ; es decir a través del otorgamiento de la escritura pública.

Aunado a ello, el doctrinario Alan A. Pasco Arauco<sup>1</sup> ha referido al respecto que el otorgamiento de escritura pública por lo general se da en los contratos sobre bienes inmuebles inscritos, pero también, no se puede desconocer que no solo tales contratos son pasibles de acceder al registro tenemos entre ellos tales como los contratos mediante los que se constituyen derechos reales menores tales como usufructo, servidumbre ,uso ,habitación ,superficie, contratos mediante los que se constituyen derechos de garantía como hipoteca ,anticresis, garantía mobiliaria y los contratos que mediante los cuales se constituyen determinadas situaciones jurídicas que no llegan a calificar como derechos reales por ejemplo el arrendamiento, opción, reserva de dominio, etc. Para el autor el sistema jurídico debería permitir su formalización, otorgándoles a las partes el derecho de exigirse recíprocamente la firma de la escritura pública para que así la situación generada acceda al registro mientras estos se encuentren vigentes.

Este problema plasmado en la presente investigación frente a la disyuntiva si se debe proteger al que primero adquirió el derecho y tuvo la posibilidad de formalizar lo adquirido y no lo hizo, o proteger a aquel tercero que contrata confiando en la buena fe de quien indebidamente lo tiene registrado a su favor tiene por finalidad apoyar la imprescriptibilidad de la acción del otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad para que así los titulares no se vean afectados con el plazo prescriptorio establecido en el artículo 2001<sup>2</sup> inciso 1º del Código Civil, ya que el derecho de la propiedad si bien es cierto es imprescriptible esto solo está establecido jurisprudencialmente mas no en una norma expresa.

Es por este motivo que nuestro sistema jurídico en los contratos por los que se transfiere el derecho de propiedad debería permitir su formalización otorgándoles a las partes el derecho de poder exigirse la firma de la escritura pública y así el acto jurídico celebrado acceda al registro y otorgarle mayor protección. En el mismo sentido lo ha advertido el doctrinario en comentó refiriendo que *“para la mayoría de contratos el Código Civil no ha establecido la obligación legal de otorgarse escritura pública, sólo lo ha establecido como formalidad no solemne para ciertos casos como la sustitución de régimen patrimonial, constitución de patrimonio familiar, facultades para nombrar tutor, desheredación; partición entre coherederos; cuando la misma recae sobre bienes inscritos en el registro o hipoteca”*.

Es por ello que el legislador no debería esperar que sean las partes quienes incorporen en sus contratos esta regla básica sino que debe establecerse de manera supletoria evitándose así que

---

<sup>1</sup> Pasco Arauco, Alan A, 2017, *“El derecho a la escritura pública. Hacia lo imprescriptible”*, Lima, pp.82.

<sup>2</sup> Artículo 2001.- Plazos de prescripción:

“Prescriben, salvo disposición diversa de la ley:

1. A los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad de acto jurídico (...)”

las partes negocien aquello que ya está definido por ley y es más sin la existencia de un plazo prescriptorio, porque muchas veces las partes omiten esto ya sea por negligencia o desconocimiento y es aquí donde adquiere relevancia el derecho de obtener su escritura pública sin importar el tiempo transcurrido para inscribir su adquisición y evitar de esta manera que aparezca el tercero comprador de buena fe. Es por ello que la imprescriptibilidad de la acción al otorgamiento de escritura pública le concederá al comprador la posibilidad de demandar la firma de su escritura pública en cualquier momento sin que exista el riesgo de que su vendedor luego de haber transcurrido el plazo prescriptorio le interponga una excepción de prescripción y con esta medida le impida formalizar su derecho e incorporarlo formalmente a su patrimonio, esto genera beneficios a aquéllos que habiendo vendido previamente su derecho, mantienen aún la titularidad registral a su favor, lo cual les da apariencia de propietarios y les permite engañar a un tercero adquirente de buena fe.

## **1.2. Justificación e Importancia de la Investigación.**

La presente investigación se desarrollara en el campo del derecho civil y registral sobre la problemática existente acerca de la regulación de imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible en el código civil respecto de garantizar el acceso al registro público de los mismos sin que estos con el transcurrir de los años aun estando vigentes el sistema jurídico muchas veces le imponga trabas para hacerlo el cual tiene por finalidad determinar que es importante la existencia de una regulación que establezca la obligación legal de las partes otorgarse este derecho sin que exista la posibilidad, dada la existencia de plazos prescriptorios que una vez cumplidos se hace más inaccesible poder acceder al registro .

Su importancia radica en lograr una modificatoria que regule la imprescriptibilidad del derecho de accionar que tiene el comprador para exigir la obligación de otorgamiento de escritura pública y que se le reconozca como titular de un derecho lográndose de esa manera la coincidencia entre registro y realidad dada la existencia de vacíos legales que ocasionan esta disociación lo cual conlleva a que exista la titularidad registral de quien ya no es propietario de un bien ;lo cual le da la posibilidad de disponer de este bien basándose en la potestad de que el registro le sigue otorgando la apariencia de propietario cuando en realidad muchas veces se celebran contratos privados que aún no tienen acceso al registro motivo por el cual se va a generar una controversia entre comprador y vendedor. Este tipo de documentos públicos como lo es la escritura pública emitida por el notario como fedatario público es lo que se pretende estudiar en la presente investigación.

## **1.3. Objetivos.**

### **1.3.1. Objetivo General**

Determinar si es necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de mecanismo de defensa imprescriptible.

### **1.3.2. Objetivo Específico**

**1.3.2.1.** Regular la imprescriptibilidad de la acción del otorgamiento de escritura pública de los contratos pasibles de inscripción registral en el código civil.

**1.3.2.2.** Analizar la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública con la finalidad de registro y realidad coincidan.



#### **1.4. Delimitación de la Investigación.**

**1.4.1. Delimitación espacial:** La presente investigación se circunscribe al territorio peruano, dado que la materia a investigar abarca la aplicación en los diversos departamentos de nuestro País.

**1.4.2. Delimitación temporal:** La investigación comprende la problemática del derecho al otorgamiento de escritura pública.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes de la Investigación.

- **ROSA ESTHER** (VICENTE RODRIGUEZ, 2017), en su Tesis “Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre Otorgamiento de Escritura Publica ,en el expediente N° 00377-2012-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete-Cañete-2016” . La de investigacion tuvo como objetivo general explicar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre,otorgamiento de escritura publica según los parametros normativos doctrinarios y jurisprudenciales correspondientes en el expediente N° 00377-2012-0-0801-JR-CI-01 del juzgado mixto del distrito judicial de cañete -2016. La metodologia que se utilizo fueron los metodos cuantitativo cualitativo ,nivel exploratorio descriptivo y diseño no experimental ,retrospectivo y transversal.

La muestra se realizo respecto de un expediente seleccionado mediante muestreo por conveniencia ,utilizo la tecnica de observacion ,y el analisis de contenido y una lista de cotejo validado mediante juicio de expertos ,los resultados obtenidos revelaron que la calidad de la parte expositiva ,considerativa y resolutive pertenecientes a : la sentencia de primera instancia fue de rango muy alto; y de la sentencia de segunda instancia tambien fue muy alta . lo cual le llevo a la conclusion ,que ambas sentencias fueron proporcion muy alta.

- **LUIS ADOLFO** (MUÑOZ ENCISO, 2017) En su tesis “la Deontología Notarial como Garantía Funcional en el Otorgamiento de las Escrituras Públicas”, tuvo como objetivos obtener datos que permitieron establecer que el ejercicio funcional con independencia y autonomía por parte del notario incide en el cumplimiento de la formalidad de la escritura pública; de igual manera logro precisar que la fe pública influye en la seguridad a la celebración del acto jurídico ,de la misma manera el cumplimiento de principios y valores evidencia manifestación de voluntad en los otorgantes ,por otro lado el autor da a conocer que la existencia de veracidad ,imparcialidad y espíritu conciliador repercute en la eficacia de la escritura pública conforme al espíritu de la ley; asimismo ha establecido la moralidad y rectitud ética al servicio de la seguridad jurídica incide en la capacidad de ejercicio en los derechos civiles de las partes.

El autor llega a la conclusión que siendo la propiedad un derecho fundamental, y que permite a la persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, es muy importante la formalidad con el otorgamiento de la escritura pública.

Finalmente, que al ejercer el derecho de propiedad en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, el Notario en su calidad de profesional del derecho, debe ser acucioso e imparcial y exhortar a los compradores y vendedores de bienes inmuebles, que inscriban los mismos en el Registro de Propiedad Inmueble.

- **ALEXANDER** (RIOJA BERMUDEZ, 2009), señala lo siguiente: El otorgamiento de escritura pública es entendido por la jurisprudencia como un deber de las partes de perfeccionar el contrato. Ante el incumplimiento de este deber, el propietario podrá iniciar este proceso, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado.

### 2.2 Bases Teóricas.

- **LA ESCRITURA PÚBLICA** (HOLL, 2018)

Desde el descubrimiento de la escritura como mecanismo de comunicación entre los seres humanos, los documentos vienen desempeñando un rol fundamental en las relaciones jurídicas como un instrumento que permite dejar constancia de determinados hechos y posteriormente

poder probar los mismos. Así tenemos que tanto en Alemania como España para que un documento sea considerado público, ha de cumplir ciertos requisitos; tales como que solo puede ser emitido por una persona a la cual el estado le ha atribuido el ejercicio de la llamada fe pública además de tener una formalidad determinada que está establecida por ley.

En lo que se refiere al documento privado, ni el derecho español ni el derecho alemán existe una definición fija, por lo cual se suele decir que todos los documentos que no cumplen los requisitos para ser considerados documentos públicos son documentos privados. Dadas las exigencias que se establecen para el documento público en cuanto a su emisor y en cuanto a su forma y que no se aplica a los documentos privados, los documentos públicos ofrecen mayor eficacia jurídica y esta eficacia jurídica se basa en que los documentos públicos gozan de la llamada “fe pública”.

El sistema notarial latino, como es el caso del sistema notarial peruano, español, entre otros una de sus características importantes es la existencia de este importante instrumento público, porque para efectos de la inscripción de traslación de dominio en registros públicos se requiere haber otorgado este importante y necesario instrumento público notarial. Existe otra forma de notariado, al cual se lo conoce como sistema notarial anglosajón, el que es muy importante en el estudio del derecho notarial comparado.

- **EN QUÉ CONSISTE LA DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA (TANTALEÁN ODA, 2018)**

Clásicamente a las obligaciones se las ha ubicado en tres grandes sectores según la prestación a efectuar: dar, hacer o no hacer. Una diferencia esencial entre una prestación de dar y una de hacer es que, en la primera, regularmente, el bien a entregar preexiste a la obligación; mientras que en las segundas el bien no preexiste, sino que hay que elaborarlo para luego, obviamente, entregarlo. Pero la esencia de la prestación en este último caso está en elaborar antes que en el dar. Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública las partes se encuentran ante una obligación cuya prestación es de hacer. Y lo que se tiene que hacer o elaborar es la escritura pública que sustente al acto jurídico ya preexistente que se quiere documentar de modo oficial o público, para gozar con algo más de certeza o seguridad jurídica.

Dicho de otra manera, en nuestra legislación prima la libertad de formas, reservándose las solemnidades para algunos pocos actos jurídicos debido a su naturaleza, importancia o riesgo en su contenido. Celebrado un acto jurídico de modo privado por cualquiera de las formas franqueadas por la ley, es regular que el titular del derecho adquirido por la celebración de ese negocio, pretenda asegurarse jurídicamente de mejor modo a través de una formalidad mucho más estable y digna de confianza. Como es de verse, el nivel máximo de seguridad que rige en el Perú, al menos formalmente, lo concede la inscripción en Registros Públicos, ello a base de la presunción absoluta de que todos tenemos conocimiento de las inscripciones prevista en el artículo 2012° del código civil.

Pero un escalón debajo, en seguridad, se encuentra la escritura pública. Evidentemente un acto jurídico documentado vía escritura pública cuenta, sobremanera, con la eficacia probatoria judicial a la que se refiere el artículo 245° del código procesal civil. Y como se sabe, el contar con escritura pública es el paso fundamental para lograr la inscripción en Registros Públicos que es, se le considera, el escalón más alto de seguridad formal vigente en nuestro ordenamiento.

Así las cosas, es entendible que el contar con una escritura pública generaría mayor seguridad al titular de derechos ya ganados con la celebración del acto jurídico que se quiere documentar, motivo por el cual es razonable demandar el otorgamiento de dicha escritura pública.

- **EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA SE UBICA EN UNA ACCIÓN PRETENSION PERSONAL**

Al no ser la escritura pública parte de los deberes inherentes a la compraventa, su ejercicio se constituye en un accionar que debe desplegar el interesado. El comprador tranquilamente puede vivir con un bien comprado sin que se eleve a escritura pública el negocio original. El elevar a escritura pública surge de un requerimiento expreso que debe hacer el comprador al vendedor. Y si no lo hace es responsable de su actuar negligente.

Nuestra codificación, desde el año 1936 comenzó a establecer parámetros máximos para el ejercicio de las pretensiones, a tal punto que en nuestra normatividad actual el plazo máximo para ejercer una acción es de 10 años. Como bien se ha dicho, desde antiguo se ha considerado conveniente establecer plazos dentro de los cuales se deben ejercitar los derechos o dentro de los cuales la inactividad del titular determina su privación o desprotección de lo que jurídicamente le corresponde, siendo que el fundamento de tal regulación no es sino el generar seguridad jurídica en la sociedad y garantizar a quien tiene un deber o deuda que no pesará indefinidamente sobre él o sobre sus herederos (Rubio 1987, 13-14).

El otorgamiento de escritura pública encaja en los supuestos de obligaciones con prestaciones de hacer mientras que la entrega del bien vendido en uno de obligaciones de dar y por tratarse de una pretensión dirigida contra el vendedor se constituye en una acción de índole personal. Y en nuestra regulación civil por mandato del artículo 2001° inciso 1 las acciones personales prescriben indefectiblemente a los 10 años.

- **OPINIONES QUE CUESTIONAN LA PRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

En sede doctrinaria y judicial es posible encontrar algunas opiniones en contra de la prescriptibilidad de la acción personal de la obligación de otorgamiento de escritura pública. Como se puede ver tales meras opiniones, aún judiciales, no pasan de ser ello, lo cual contraviene abiertamente la solución legal establecida en nuestra codificación.

Se sabe que los plazos de prescripción pueden ser fijados única y exclusivamente por la ley, ello en virtud del artículo 2000°. Y como su ley es la única fuente, es sencillo colegir que su modificación, extinción o cualquier alteración solamente será viable a través de un dispositivo legal. Por ello en el artículo 2001° se estatuye de modo claro que las acciones personales prescriben a los diez años, salvo disposición diversa de la ley. Justamente los únicos supuestos de imprescriptibilidad están plasmados en la propia codificación como sucede, verbi gracia, con la reivindicación (artículo 927°), la nulidad matrimonial (artículo 276°), la petición de herencia (artículo 664°), etc.

Si bien es factible encontrar algunas opiniones doctrinarias en contra, se sabe que ello no puede ir contra el sentido expreso de la ley. Y lo mismo sucede con algunos fallos. Un juzgador no podría utilizar estas opiniones ni fundamentos judiciales sino luego de recurrir al camino establecido por nuestra propia legislación, en el supuesto de entender que estamos ante una deficiencia legal. En efecto, en el artículo VIII de nuestro código civil se consagra que ante un vacío o deficiencia de la ley el juzgador debe recurrir a los principios generales del derecho lamentablemente nuestra legislación civil no dice que se deba recurrir a otras fuentes formales del derecho objetivo.

En este caso el principio aplicable asumiendo que estamos ante un vacío o deficiencia de la ley es el de la seguridad jurídica. Y como bien se sabe, la seguridad jurídica justamente se constituye en el pilar objetivo de la institución de la prescripción extintiva. O sea, el solo paso del tiempo debe generar certidumbre y no mantener en duda jurídica. Si a ello agregamos el fundamento subjetivo por el cual se sanciona la inercia o inacción del beneficiado con la acción a demandar, la ley lo sanciona por negligente, con mayor razón cuando se trata de un lapso

temporal tan largo como es el de los 10 años. O sea, se sabe que el sistema jurídico espera cierta diligencia de parte de quien goza de una protección jurídica determinada, y si el titular no la ejerce dentro del lapso respectivo se entiende o que no tiene interés o que se negligencia no debe ser amparada por más tiempo y que en adelante debe favorecerse a quien se ubica en lado contrario dentro de la relación jurídica (Rubio 1987). Por ende, se puede concluir en que la acción personal consistente en demandar el otorgamiento de escritura pública como obligación de hacer siendo esta una acción personal y sería susceptible de prescripción extintiva.

- **CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL** (TANTALEÁN ODAR, Blog de Mario Tantaleán, 2018)

Señala nuestro código civil, que los bienes inmuebles sea casas, departamentos y terrenos, se transfieren sólo con la mera obligación de enajenar; es decir que basta que un propietario se comprometa a transferir su inmueble a determinado comprador, por un precio acordado, para que dicho predio sea considerado desde ya, bajo el dominio del comprador.

Sin embargo, la experiencia nos enseña que es muy importante que todo acuerdo conste en un documento escrito, y es que, si bien es cierto la palabra empeñada entre comprador y vendedor tiene total validez, pero siempre será importante contar con un documento que sustente dicho arreglo por seguridad jurídica.

Por ello, es muy saludable que toda operación de compraventa, siempre se encuentre sustentada en un contrato, debidamente suscrito por las partes, el cual contemple el precio, plazo, forma y oportunidad de entrega del predio que se vende, y en general todas las condiciones y acuerdos referidos a la compraventa.

Conviene sin embargo tener en consideración, que el documento de compraventa así planteado se encuentra en la esfera de lo privado, no siendo éste un contrato *erga omnes* frase latina que significa “oponible a terceros”. Para obtener esa cualidad, el contrato debe ser elevado a escritura pública ante Notario, y luego inscrito en los registros públicos. La inscripción registral no es obligatoria; el comprador será propietario del bien adquirido, desde la firma del contrato de compraventa e incluso desde antes, a tenor del Artículo 949° del Código Civil; pero no tendrá las seguridades que le otorgan la publicidad registral hasta que acceda al registro mediante la inscripción.

El trámite de inscripción en el registro de propiedad inmueble es sencillo: el contrato de compraventa debe ser redactado por un abogado, en formato de minuta. Dicho documento, sumado al pago de alcabala, predial, e impuesto a la renta si corresponde, se presenta a notaría, a fin que sea elevado a escritura pública. Luego de ello, el notario procede a la inscripción en registros del dominio del nuevo propietario.

Si bien es cierto, el trámite de inscripción supone determinados gastos (pago de derechos notariales y registrales), el comprador debe considerar que ésta es la mejor forma de proteger su inversión, minimizar riesgos, y acceder a la publicidad registral.

## **2.3 Glosario de Términos Básicos** (TORRES VASQUEZ, Diccionario de Jurisprudencia Civil, 2008)

- **Acto jurídico.** – Se denomina acto jurídico al acto humano, voluntario y consciente que tiene como finalidad establecer relaciones de tipo jurídico entre las personas, entre otras, crear, modificar y extinguir derechos. A través de este acto se producirá, ya sea en las cosas o en el mundo exterior, una modificación, porque así lo dispone el ordenamiento

jurídico que corresponda, generando lo que se conoce como consecuencias jurídicas, entonces, básicamente, un acto jurídico será la manifestación de la voluntad con el claro objetivo de generar consecuencias de derecho.

- **Acto notarial.** – El que consta por estar autorizado por un notario público, en razón de sus funciones y para fe pública del mismo. El acto notarial imperfecto posee eficacia como documento privado, cuando esté firmado por las partes; además de la prueba testifical que la presencia de un notario siempre testigo de calidad puede aportar Cumplimiento.
- **Cumplimiento.** – Actuación que se lleva a cabo como consecuencia de una obligación, una promesa o una orden.
- **Derechos civiles.** – Es el conjunto de normas jurídicas y principios del Derecho que regulan las relaciones personales o patrimoniales, voluntarias o forzadas, entre personas privadas o públicas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público, o incluso entre las últimas, siempre que actúen desprovistas de imperium o auto tutela.
- **Espíritu de la ley.** – Sentido genuino de un precepto legal, en contraposición a la letra estricta de su texto. El espíritu de la ley es invocado o a él se recurre, mediante interpretaciones generosas o forzadas, para aplicaciones equitativas de la legislación o como recurso extremo para proteger a un reo o amparar a un litigante.
- **Imparcialidad.** – Ausencia de inclinación en favor o en contra de una persona o cosa al obrar o al juzgar un asunto.
- **Labor notarial.** – Es funcionar como garantía porque confirma la legalidad de los documentos que controla, ya que se trata de un jurista habilitado por la ley para otorgar garantías a actos que se suscitan en el ámbito del derecho privado.
- **Fe pública.** – Es cuando una afirmación contenida o no en un instrumento se tiene como verdad frente a todas las personas, y la fe pública más conocida es la notarial, sin embargo, no es la única, sino que se trata de un tema bastante amplio.
- **Honestidad.** – Cualidad de la persona o cosa que es honesta.
- **Modalidad.** – Modo o forma de ser o de manifestarse una cosa.
- **Manifestación de voluntad.** – Es la exteriorización o reconocimiento de un hecho con la finalidad de dar a conocer hacia los demás lo que se desea con un determinado acto por lo que la manifestación de voluntad consuma un acto jurídico.
- **Otorgamiento.** – Es una autorización o beneplácito que se concede por algún motivo. Se trata de una opinión favorable o de un aval sobre un cierto asunto.
- **Principio.** – Primer momento de la existencia de una cosa.
- **Seguridad jurídica.** – Es un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se basa en la “certeza del derecho”, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.
- **Veracidad.** – Cualidad de lo que está conforme con la verdad.

## **2.4 Marco Referencial**

### **2.4.1. La Escritura Pública (CUBA OVALLE, 2000)**

Es el instrumento público protocolar por excelencia, original y matriz protocolar, a través de cual se establecen, modifican, regulan o extinguen derechos personales, patrimoniales y/o mixtos.

Fernández casado, sostiene que la escritura pública es el instrumento público, por el cual una o más personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.

Azpeitia, citado por Giménez Arnau; considera que la escritura pública es la escritura matriz, del documento original que es autorizado por el notario en donde consta la esencia del contrato o de un acto jurídico intervivos o de última voluntad, por lo que se puede afirmar que se refiere a la forma como medio de expresión de la voluntad o del acuerdo de voluntades.

Asimismo, Guillermo Cabanellas, en el diccionario jurídico define que la escritura pública se trata de un documento extendido ante notario, escribano u otro fedatario oficial con atribuciones concedidas por la ley para dar fe de la celebración de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes.

La escritura pública, es un instrumento original asentado en el protocolo del notario, redactado por el notario, suscrito y firmado por los comparecientes y autorizado con la firma y sello del notario, haciendo mención el número de serie y fojas de que se compone ,con la autorización definitiva y las anotaciones e insertos correspondientes, es así que el instrumento que contenga declaraciones que no sean de voluntad de los comparecientes ,no se escritura ; solo lo será cuando haya cumplido todas las formalidades exigidas por la legislación notarial ,en caso contrario será escritura defectuosa.

Respecto de la escritura pública la ley del notariado peruano, considera que la escritura pública es el documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

Son diversas las definiciones acerca de la escritura pública pero siempre se le ha definido como un documento público en el que se hace constar ante un notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó. La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes.

#### **2.4.1.1. CLASES DE ESCRITURAS PÚBLICAS**

Teniendo en cuenta que los documentos protocolares por excelencia son las escrituras públicas, el autor cree conveniente citar a Natalio Pedro Etchegaray, quien manifiesta, que: “La reciproca interferencia que tiene lugar entre el negocio jurídico y el instrumento, viendo en qué medida la forma denominada escritura pública, actúa sobre el negocio, y en que virtualidad sustantiva puede llegar a tener el documento protocolar sobre el acuerdo de voluntades” ,Por otro lado al estudiar la escritura pública nos encontramos con la existencia de diversas tipologías que la caracterizan ,así estas se clasifican según los comparecientes, la naturaleza de la relación jurídica, la índole de las prestaciones, la tipicidad, las modalidades de las obligaciones, las formalidades del otorgamiento y la finalidad entre otras razones taxonómicas.



Las escrituras en razón de los comparecientes se clasifican en unilaterales y bilaterales; son bilaterales cuando comparece un solo otorgante y es ella quien se ve obligada a cumplir la obligación; y son bilaterales cuando la escritura es otorgada por dos o más comparecientes, en ese caso ya nos encontramos ante un contrato o convenio; lo cierto que hay dos o más declaraciones de voluntad.

Asimismo, atendiendo a la naturaleza de la relación jurídica; encontramos las escrituras intervivos y mortis causa cuyos efectos en el caso de la primera se otorgan entre personas naturales o jurídicas, en tanto que las escrituras mortis causa se otorgan por causa de la muerte como es el claro ejemplo del testamento por escritura pública cuyos efectos surtirían después de la muerte del causante.

En palabras de Rafael Núñez Lagos, quien se refiere a las escrituras constitutivas, manifiesta que son las que aparecen en los negocios formales, aquellos en los que la situación jurídica anterior al documento es su forma de ser, por ejemplo, un testamento. Las escrituras constitutivas contienen negocios consensuales, que las partes firman directamente ante un notario, sin referirse a acuerdo previo alguno.

Otro valioso elemento para la clasificación de las escrituras públicas es la índole de las prestaciones acordadas, es decir: a título oneroso o gratuito; las escrituras a título oneroso, son aquellas que como es debido su costo debe ser abonado por el usuario al notario; por otro lado, existe la posibilidad que el servicio sea prestado gratuitamente por el notario, lo que hará constar a través de un signo o sello, lo cual no exime al notario del pago de los tributos correspondientes.

También es un elemento de clasificación habitualmente usado el de la tipicidad o atipicidad de los contratos; los primeros son aquellos que en nuestra legislación se les conoce como contratos nominados, en tanto que los contratos atípicos, son aquellos que pese a no estar regulados por nuestra legislación existen en la realidad, por lo atendiendo a la libertad de contratación garantizada en nuestra constitución ,no existiendo prohibición alguna ,pueden otorgarse en la realidad, dicho en otros términos estaríamos frente a los contratos innominados

Entre las formalidades del otorgamiento, encontramos muchas, pero se puede hablar de la escritura con unidad de acto y otorgamientos sucesivos. Es importante resaltar que los fines del otorgamiento de la escritura pública, es otro mecanismo de clasificación, atendiendo a su finalidad, encontramos la existencia de fines principales, fines de ratificación y fines complementarios.

El autor en comento también menciona a las escrituras de reconocimiento de relaciones jurídicas, son aquellas en las que se repite un pacto, se reitera un consenso, prácticamente se confirma una relación contractual anterior. Por ejemplo, los reconocimientos de deuda: en ellos se reconoce un estado jurídico anterior que sobrevive a la escritura sin desaparecer.

#### **2.4.1.2. PARTES DE UNA ESCRITURA PÚBLICA.**

El art. 51 Ley del Notariado Señala que la escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por notario y que contiene uno o más actos jurídicos.

Según la ley del notariado. El Art 52 establece que consta de tres partes:

- ✓ Introducción
- ✓ Cuerpo y;
- ✓ Conclusión

**a) Introducción:** La escritura pública tiene una parte introductora, que permite su inicio consignando los datos generales del instrumento.

- Lugar y fecha
- Nombre del notario
- Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.
- El documento nacional de identidad DNI, los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional conforme a la normatividad sobre la materia, y la verificación de la respectiva categoría y calidad migratorias vigentes que lo autorice a contratar.
- La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza.
- La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento.
- La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.
- La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes
- La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; y cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario

**b) Cuerpo:** Es la parte sustancial de la escritura pública, pues es en ella donde se desarrolla el acto jurídico o contrato, que comúnmente se encuentra en la minuta que es transcrita por el notario; para la doctrina contiene lo que se denomina exposición y estipulación, según el Art. 57 contendrá:

- La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente.
- Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción.
- Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción.
- Los documentos que por disposición legal sean exigibles.
- Otros documentos que el notario considere convenientes

Casos en que no es exigible la minuta:

- Otorgamiento, aceptación, sustitución, revocación y renuncia del poder.
- Renuncia de nacionalidad.
- Nombramiento de tutor y curador en los casos que puede hacerse por escritura pública.
- Reconocimiento de hijos.
- Autorización para el matrimonio de menores de edad otorgada por quienes ejercen la patria potestad.

- Aceptación expresa o renuncia de herencia.
- Declaración jurada de bienes y rentas.
- Donación de órganos y tejidos
- Constitución de micro y pequeñas empresas
- Hipoteca unilateral; y,
- Otros que la ley señale.

c) **Conclusión:** Es la parte final de la escritura pública, donde se encuentra la fe de lectura, la ratificación, modificación o indicaciones respecto al instrumento, la fe de entrega, los insertos.

Comprende lo relacionado en la doctrina con el otorgamiento y la autorización. El art. 59 debe expresar:

- La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los otorgantes, a su elección.
- La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serán leídas.
- La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.
- La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades.
- La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.
- La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales.
- Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.
- La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.
- La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,
- La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes, así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes, así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.
- La constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados”.

Respecto de los Efectos probatorios de la escritura pública, según Giménez Arnau, a través de la escritura pública se prueba:

- La fecha y el hecho del otorgamiento
- La identidad de los comparecientes
- La capacidad de los otorgantes
- La declaración de las partes (Minuta)

- Presupone legalidad y veracidad
- Es prueba plena.

### **2.4.1.3. El Registro de Escrituras Públicas**

Se trata de un registro especializado en el que se extienden las escrituras, protocolizaciones y actas que la ley determina permitiendo de esta manera cumplir con la matricidad del instrumento público protocolar.

Este registro de escrituras también comprende a todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, debidamente autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Entre ellas las de transferencias de bienes inmuebles tales como la compraventa, adjudicaciones, permutas, etc. Es importante precisar que en nuestro país existe libertad de contratación, por este motivo el derecho notarial permite otorgar forma y solemnidad a los actos y contratos que se celebran ante un notario, convirtiéndose de esta manera en el medio privilegiado de perfeccionar la voluntad de los otorgantes.

En palabras de Martínez Segovia, señala que las escrituras públicas son documentos extendidos en el protocolo, resaltando que el protocolo tiene como base los registros, dentro de los cuales el registro de escrituras públicas se convierte en el determinante por la importancia de los instrumentos que contiene.

Para Rafael Núñez Lagos la escritura pública contiene una declaración de voluntad, que metafóricamente hablando es un negocio jurídico que se encuentre entre los hechos y el derecho, el notario exterioriza la voluntad de las partes, es compleja, hay presencia de las partes, entrega de cosas, consentimiento de la celebración; el notario tiene el deber legal de redactar de acuerdo a ley de fondo, la forma, la voluntad, las disposiciones registrales, el derecho tributario y lo cual queda perfeccionado con la firma de los otorgantes, que hace vivir simultáneamente documento y contrato. Finalmente, todo esto registrado en la escritura, la que será archivada en el registro de escrituras públicas, que forma finalmente el matriz del archivo notarial.

## **2.4.2. EL DERECHO DE PROPIEDAD (VAZQUEZ RIOS, 2011)**

### **2.4.2.1. Definición**

Al redactar el código civil nuestros legisladores respecto del tema del derecho de propiedad, no la definieron y realizaron para ello solo una enumeración de las facultades que integran su contenido tales como los derechos de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius disponendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*).

La importancia de la definición del derecho de propiedad, durante los últimos años, ha sido esencial en la discusión doctrinaria es, por eso, que la definición tradicional del derecho de propiedad se basa en la enumeración de las principales facultades que integran su contenido tales como el gozar y disponer.

La doctrina moderna considera, al derecho de propiedad, como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumados cuya adición constituya la propiedad, sino que son solo aspectos parciales del señorío total que esta es. En ese sentido Manuel Albaladejo define a la propiedad como “máximo poder jurídico pleno sobre una cosa”. Poder en cuya virtud queda sometido directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo.

El autor señala que, al referirse al poder pleno, no se quiere decir ilimitado, ya que es la misma ley que le impone límites al derecho de propiedad, por ese motivo comparte la idea de Albaladejo cuando se refiere que: “el poder pleno es poder total, dentro de los límites en los que la ley lo concede sobre la cosa, o si se quiere dentro de los límites máximos que la ley admite. O como dice Pugliatti, quien, al comentar el artículo 832 del código civil italiano, indica que la propiedad no tiene límites y tiende a absorber totalmente todas las posibilidades de utilización de la cosa, lo cual lo lleva a señalar que el derecho de propiedad no pierde su carácter de poder total, aunque las facultades del propietario estén reducidas, al tener otra persona algún otro derecho de un tercero; es decir un derecho real sobre bien ajeno, el cual se recupera apenas se extinga ese derecho.

#### **2.4.2.2. Objeto del Derecho de Propiedad.**

Tradicionalmente las legislaciones que asumen la utilización del vocablo “dominio”, como la relación directa con la cosa, consideran que el objeto del derecho de propiedad recae exclusivamente sobre las cosas corporales.

Normas de este tipo se encuentran por ejemplo en la legislación española que, en el artículo 348 del código civil, prescribe que “la propiedad es el derecho de usar y disponer de una cosa”; asimismo en el código civil francés se puede decir que se considera a la propiedad como el derecho más completo que puede tener una persona sobre una cosa, se identifica con las cosas, se materializa en ellas y aparece siendo algo corpóreo.

En esta línea, Manuel Albaladejo considera que “el objeto de la propiedad pueden ser solo cosas corporales sean inmuebles o muebles. Alejándose un poco de esos comentarios, Diego Espín Cánovas, al tratar ese mismo tema, considera que “lógicamente el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, pero el derecho moderno también habla de propiedad intelectual e industrial, por lo que prefiere hablar de derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derechos de propiedad especiales.

Finalmente, el autor indica que en nuestra legislación la propiedad es un conjunto de derechos sobre un bien, esta englobado, en su objeto, tanto los bienes materiales como los bienes inmateriales tal como lo considera el maestro Jorge Eugenio Castañeda, al señalar que la palabra bien es un término que no solo comprende cosas, sino también derechos que son pasibles de salvaguardar jurídicamente.

#### **2.4.2.3. Características según la Doctrina.**

La doctrina hace grandes esfuerzos para definir lo que es propiedad y poder indicar cuales son las principales características de la misma

##### **➤ Clásicos.**

Es sabido que en roma se le atribuía a la propiedad tres características importantes: legal, perpetua, absoluta y exclusiva

En la época clásica las situaciones de hecho, son normalizadas y rectificadas por el derecho. La ocupación figura entre los modos clásicos de adquisición de la propiedad, pero respecto de la adquisición de bienes inmuebles, la ocupación es un ejemplo escolar. Se regula la ocupación de los bienes abandonados, o de los bienes que nadie hereda, que son muy raros o de poco valor, una vez que se reconocieron derechos sucesorios al estado, y opto solamente respecto de las cosas muebles. Gayo no se equivoca cuando considera a la ocupación como un modo accesorio de adquirir la propiedad. De este modo la doctrina, se hace idea del derecho legal

y considera que el primer medio para convertirse en propietario ha sido la ocupación de la *res nullis*. Parece, por el contrario, que la ocupación solo ha podido referirse a los bienes que pertenecieron a la colectividad.

Otra de sus características como es el caso de la perpetuidad de la propiedad, define que el derecho de propiedad no desaparece más que con la destrucción de la cosa salvo voluntad contraria del propietario, lo que significa que es ilimitado en el tiempo el autor señala que el propietario no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque este en la imposibilidad de hacerlo y aunque un tercero lo ejerza, con su voluntad o contra ella, a no ser que deje de poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que ese pueda adquirir la propiedad por la prescripción.

Se señala que la usucapión constituye una excepción a la inextinguibilidad del dominio por el no ejercicio. Pero no es así, ya que alguien adquiere, por prescripción, no es porque el dominio se extinga por el solo no uso. El dominio no se extingue porque su titular no lo ejerza, sino porque otra persona ha poseído la cosa en las condiciones y durante el tiempo establecido por la ley.

Cuando Se dice que la propiedad es absoluta, no se refiere a la oponibilidad erga omnes propia de todo derecho real, sino en el sentido de que la propiedad absoluta, confiere el derecho de destruir la cosa según sea su voluntad. Es absoluta porque abarca el dominio de las facultades reconocidas, al individuo sobre una cosa, a tal extremo que se termina identificando el derecho con el objeto mismo. El propietario tiene poder de dueño sobre la cosa; esta pertenece a un individuo determinado con exclusión de cualquier otro, por eso, se dice que ella es propia.

### ➤ Modernos

El gran avance científico, tecnológico, económico y social que sufre la humanidad XIX, y la aparición de la denominada “cuestión social” fue lo que obligo a la doctrina a replantear sus conceptos sobre la propiedad. Desde el siglo XIX, podemos encontrar pensadores que cuestionaron la intangibilidad del derecho de propiedad. Fue Marat, durante la misma revolución francesa, el que señalo que la legitimidad de la propiedad no importa el despojo del trabajo de los pobres en todo otro caso, las masas podrán reclamar sus derechos. Pero es Von Ihering el que señala con mayor precisión, que la propiedad no puede ser un castillo inaccesible de la incomprensión, el capricho y el más frívolo egoísmo del individuo. A su vez Otto Gierke pugnaba por una propiedad basada en la armonía social y por un sentido social de la propiedad de la tierra.

Con el ingreso al siglo XX, se encuentra ya la aparición clara de la denominada tesis de la propiedad función social. León Duguit sostenía que todo individuo tiene de la obligación de cumplir, en la sociedad, una cierta función en razón directa del lugar en que ella ocupa; por ello, el que tiene capital debe hacerlo valer, al aumentar la riqueza general y solo será protegido si cumple esa función, es decir, la base jurídica de la protección social de la propiedad deja de ser un individuo y se convierte en una función social.

Después de los grandes conflictos mundiales, los conceptos legislativos concernientes a la propiedad sufrieron profundas variaciones. La constitución de Weimar, en su artículo 153<sup>a</sup> señala que “la propiedad será amparada por la colectividad. Su contenido y sus límites son fijados por las leyes. La propiedad obliga, su uso debe estar a la vez al servicio del bien común.

En estos conceptos, ya se observa la intervención por parte del estado en la exclusiva e inviolable propiedad privada, a través de una manifiesta reducción de las facultades y plena libertad que hasta entonces se había reconocido a los propietarios. Justamente estos nuevos conceptos nos señalan que la doctrina moderna niega el carácter absoluto de la propiedad porque esto supondría la no existencia de las limitaciones a que está sujeta la propiedad por el interés público. La exclusividad no puede caracterizar a la propiedad, al ser nota común a todos

los derechos reales; y la perpetuidad no puede considerarse como nota esencial, pues cabe una propiedad temporal, es decir, limitada a cierto tiempo desde el momento de su adquisición. La doctrina moderna sustituye los anteriores caracteres de la propiedad por los siguientes: generalidad, independencia, abstracción y elasticidad.

Generalidad; porque expresa la amplitud del poder que se confiere a la propiedad, susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; Independencia, dado que se trata de un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho; Abstracción, es decir, que existe con independencia de las facultades que comprende; y por último respecto de su carácter de elasticidad lo que significa que puede comprimirse, al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos de la propiedad, se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene; por ejemplo, en el contrato de arrendamiento, pierde el propietario arrendador el uso temporal del bien, recuperándolo por la extinción de dicho acto jurídico.

Estas características diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una utilidad especial sobre la cosa (ejemplo: el disfrute del usufructo) y que requieren de otro derecho, el de propiedad, para existir.

#### **2.4.3. LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL PERU (SCHEREIBER PEZET; ARIAS,Max; CARDENAS QUIROZ, Carlos, 2001)**

La presencia española en el Perú supuso la caída del imperio de los incas y, por tanto, las tierras del tawantinsuyo pasaron a formar parte de la corona española. El nuevo dominio español trajo consigo nuevas formas de propiedad y a la legislación que regía en la península.

Dice Carlos Cardenas Quiroz, en reciente trabajo publicado en folia real, cuyo texto corresponde a parte sustancial del discurso leído el 29 de agosto de 2000, en el acto de su recepción pública como académico correspondiente a la academia nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Republica de Argentina que “El primer libro de Registros de inscripciones de censos y tributos que gravan la propiedad rustica y urbana de Lima, se mandó a abrir en cumplimiento de la Audiencia de Lima de 3 de abril de 1565 y en aplicación de la real carta orden expedida por el Rey don Felipe II, derivada de las cortes de Madrid de 1528 y de Toledo de 1532. El primer asiento del libro está fechado el 2 de mayo de 1575, autorizado por el escribano de cabildo don Juan Gutiérrez, y el último llega a septiembre de 1600” (folio real, revista peruana de derecho registral y notarial, año I, N°3, noviembre 2000, pp.16-17).

En 1768, la pragmática del Rey don Carlos III crea los “Oficios de Hipotecas” y los reglamenta. Esta disposición se hizo extensiva a todas las colonias de América por reales cédulas de 8 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783. Sin embargo, estos registros no fueron eficaces, no obstante, constituyen la primera manifestación de publicidad registral en el Perú.

##### **2.4.3.1. La Publicidad Jurídica Registral**

Es importante resaltar la publicidad en sentido amplio y general la misma que viene a ser el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de tal manera que los acontecimientos en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad o estado de públicas, es que serán conocidas por todos. De esta manera la publicidad se opone a la clandestinidad; con la publicidad se supone divulgación y conocimiento de los hechos y actos jurídicos, mientras que con la segunda existe ocultamiento y desconocimiento de los mismos.

Para los autores existe la necesidad de una publicidad registral, es por ello que no debemos olvidar que a lo largo de la historia del derecho se puede constatar que los diversos



pueblos y sociedades constantemente han buscado divulgar determinadas situaciones relevantes para el resto de la comunidad por sus importantes efectos jurídicos que trae consigo. Motivo por el cual existe una evidente necesidad de exteriorizar y divulgar determinados actos o derechos, por ello que siempre se está buscando desarrollar sistemas de publicidad, que pretenden posibilitar el conocimiento de estas situaciones. Como dice Pau Pedrón “para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos: si se va a comprar, que el vendedor sea dueño” también agrega que el estado para satisfacer esa necesidad de certidumbre, organiza la publicidad, dado que es mediante ella se hacen innecesarias las averiguaciones, de esta manera el estado hace públicos aquellos datos cuyos conocimientos se requiere para entablar diferentes relaciones jurídicas.

Luego de una larga evolución histórica, donde la aparición de la ciudad moderna como núcleo de convivencia social resulta importante, la publicidad registral alcanza un considerable nivel de desarrollo para llegar a ser hoy en día lo que es hoy conocido como el sistema más perfecto y eficiente que se haya inventado hasta la fecha para publicar situaciones jurídicas, oponer derechos, protegerlos y otorgarles seguridad jurídica en el tráfico de los mismos.

Es por esta razón que la publicidad registral es tal como lo conocemos hoy en día como una creación del estado para reemplazar a la publicidad posesoria cuando está ya no resultaba adecuada para satisfacer las necesidades de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica de la misma, respecto de los bienes perfectamente identificables e individualizables.

A la publicidad en sentido jurídico y dentro de esta a la publicidad registral, le corresponde un concepto mucho más estricto. Es así que la doctrina ha conceptualizado a la publicidad jurídica registral de diversas maneras, aunque siempre manteniendo sus elementos y caracteres comunes, tales como la continuidad en la divulgación, el objeto de la misma, que son situaciones jurídicas con cierta trascendencia o relevancia para terceros conociendo de esta manera estas situaciones y la organización de tal divulgación por parte del estado, como sujeto distinto a las partes involucradas.

Y es en base de tales elementos que los autores proponen la siguiente definición: la publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad de los mismos. Respecto del objeto señalan que, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca, sin embargo, exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino solo aquellos que son relevantes para el derecho en la medida que generen efectos jurídicos con trascendencia a los terceros.

En efecto es así porque lo que interesa a los terceros que son quienes buscan la certidumbre y seguridad para tomar decisiones y posteriormente contratar respecto de las titularidades a quien corresponden. Es por esta razón, que a quien compra, no le interesa cual sea el acto de adquisición (compraventa, donación, permuta), como el derecho de propiedad del vendedor, ni el gravamen que recae sobre el bien, sino la situación de afectación jurídica a que se encuentra sometido. Por lo tanto, lo que interesa para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquellos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultaran beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicada.

Una de las características que distingue a la publicidad jurídica registral de otro tipo de publicidades también de contenido jurídico, es que las situaciones jurídicas publicadas no se exteriorizan en forma esporádica o eventual sino en forma continuada e ininterrumpida. Y para concluir el autor señala que el fin de la publicidad jurídica registral consiste en otorgar una completa seguridad jurídica, en toda la extensión del concepto. Esto es referente a la seguridad estática como a la seguridad dinámica. La primera de ellas, se refiere a que ningún titular de

derechos subjetivos puede ser privado de ellos sin su consentimiento; La segunda, a que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo, en otras palabras, la primera versa sobre la tutela de derechos; y la segunda, a la seguridad del tráfico.

#### **2.4.4. Los Principios Registrales (SCHEREIBER PEZET; ARIAS,Max; CARDENAS QUIROZ, Carlos, 2001)**

El autor cita al Álvaro Delgado respecto de su trabajo de los principios registrales publicado en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario donde define a los principios como las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros. Además, precisa que vienen a ser los medios o instrumentos a través de los cuales de manera mediata o inmediata se logran los fines de la publicidad jurídica registral; en otras palabras, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fines de seguridad jurídica.

La doctrina tradicional ha clasificado a los principios como formales o adjetivos, para referirse a aquellos vinculados al procedimiento registral, y materiales o sustantivos, al referirse a los que constituyen efectos de la inscripción en cuyo caso buscan el control y la selección (principio de legalidad) de las situaciones jurídicas, así también como el orden (principio de tracto sucesivo) y la claridad (principio de especialidad) al momento de proceder con la inscripción, asimismo pueden estar orientados a definir los diferentes efectos que acarrea la inscripción y su posterior publicación de determinadas situaciones jurídicas encaminadas hacia la legitimación del titular registral y su protección en tanto el tercero registral.

En conclusión, la eficacia material de la publicidad jurídica registral, consistente en producir cognosibilidad general en tanto general y abstracta, se convierte en la condición necesaria de eficacia de los principios registrales a través de los cuales se concreta, por lo que sin cognosibilidad general estos principios devendrían en ineficaces, pero sin los principios la cognosibilidad general no tendría efectos concretos.

##### **2.4.4.1. Sistema Registral Peruano (CALDERON NAVARRO, 1997)**

Dentro de la doctrina registral se considera a los principios registrales como la base del sistema registral, los mismos que a través de los registros públicos como institución registral sintetizan la técnica del ordenamiento jurídico que sirven de guía del registrador en la inscripción de los actos y contratos que señala la ley y a la publicidad de los mismos cuyo fin primordial es la seguridad del tráfico jurídico.

Los principios registrales que identifican el sistema registral peruano y que tienen carácter de norma sustantiva con la dación del código civil de 1984 son:

##### **a) Principio de Legalidad.**

Por este principio enunciado en el art. 2011 del código civil concordante con el art. IV del título primero del reglamento general de los registros públicos que dice: solamente se extenderá una inscripción cuando, a juicio y bajo responsabilidad del funcionario que la ordene, el título respectivo se adecue a los precedentes que obran en el registro y las normas jurídicas que se rige para el acto o contrato respectivo.

El título cuya inscripción se haya solicitado será sometido por tanto a un análisis que constituye un examen de título en sí mismo para apreciar su legalidad, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto o contrato, confrontándolo con los asientos que obren en la partida registral y verificando sus antecedentes. Este examen de legalidad debe ser ejercido única y exclusivamente por el registrador, quien no puede delegar su deber, que cumple dentro de la más auténtica autonomía, pues el juicio valor que emita luego de la calificación será el resultado

de su criterio de conciencia; así la inscripción será porque el título se ajusta a la ley y la denegatoria de inscripción será porque el título tiene defectos subsanables o insubsanables.

En el primer caso, el defecto subsanable, es aquel que por falta de un requisito se invalida el título o se paraliza el procedimiento inscriptorio. El defecto insubsanable, cuando el título contiene actos que no cumplen los requisitos para la validez del acto jurídico señalados en el art. 140 del código civil que dice “el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas” para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma bajo sanción de nulidad.

#### **b) Principio de Rogación.**

Es el ejercicio del derecho de petición mediante el cual se solicita se admita a sede registral, el título inscribible, formalizando la petición en la rogatoria.

El principio tiene su base legal en el art. 2011 del código civil dentro del enunciado principio de legalidad cuando señala que “los registradores califican los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción “y también está contenido en el art. 131 del reglamento general de los registros públicos que establece: toda inscripción se efectuara a instancia de quien adquiriera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo. Los notarios o sus dependientes expresamente asegurados para ello, pueden ser presentantes de títulos; también están facultados para hacer valer los recursos que permiten los reglamentos de los registros.

La excepción de la regla de que toda inscripción se extiende a solicitud del interesado la constituye en el Perú, la de las hipotecas legales a que se refiere el art. 1119 del código civil que dice” las hipotecas legales a que se refiere el art. 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

Formalizada la rogatoria se inicia el proceso inscriptorio, dentro del cual todos los tramites se efectúan de oficio.

#### **c) Principio de Publicidad.**

Establecido en el art. 2012 del código civil concordante con el art. IV del título primero del reglamento general de los registros públicos

Este principio constituye la razón de ser registro y es uno de los efectos de la inscripción, porque consiste en poner de manifiesto “erga omnes” los derechos inscritos a los terceros interesados y además la ley declara que nadie puede alegar desconocimiento del contenido del registro con una presunción *iure ei iure*, esto sin admitir prueba en contrario.

#### **d) Principio de Legitimación.**

El ingreso de un bien al registro, le confiere existencia registral cuyos cambios se reflejan en las mutaciones de las posiciones o asientos registrales. Como el registro en el caso peruano salvo excepciones es facultativo, paralelamente puede coexistir un mundo extra-registral que viene a ser entonces el mundo real. Si existe discordancia entre estos dos mundos prevalece el contenido del registro *prima facie*, con el denominado principio de legitimación, reconocido en el art. 2013 del código civil concordante con el art. VII del título preliminar del reglamento general de los registros públicos, por el cual el contenido del registro se presume cierto mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

La inscripción en el Perú no sana el título, por eso se aplica la presunción *iures tantum*; por lo cual solo puede variarse el contenido del registro si el titular registral solicita la rectificación o si el poder judicial ordena dicha rectificación o la nulidad del asiento.

#### **e) Principio de Fe Pública Registral.**

Incorporado a nuestro sistema registral en el art. 2014 del código civil, que dice” el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para lo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro ;concordante con el art. VIII del título primero del reglamento general de los registros públicos que dice : para los efectos de las garantías que los registros otorgan a los terceros conforme a los artículos 1052,1065,1068,1073 del código civil y 26 del código del comercio, la exactitud y veracidad de los asientos de inscripción, de acuerdo al contenido literal ,no admiten prueba en contrario ,que perjudiquen los derechos de quienes se hubieran amparado en la fe del registro.

Este principio representa la garantía más clara y efectiva que el registro ofrece al tráfico patrimonial, exigiendo se den tres condiciones:

- Tercero registral de buena fe y a título oneroso
- Acto o contrato efectuado por quien en los registros aparece con facultades para otorgarlos.
- Las causas de nulidad, revisión de resolución no aparecen en la partida registral la fecha de inscripción.

La carga de la prueba corresponde a quien pretende la nulidad y prueba la mala fe del adquirente, debiéndose señalar que la mala fe del transferente no alcanza al nuevo titular registral que solo podrá ser sustituido de su presencia registral si se le prueba que conocía las causas de mala fe que afectaba al bien.

#### **f) Principio de Tracto Sucesivo.**

Este principio enunciado en el art. 2015 del código civil exige que las sucesivas transmisiones, salvo la primera de dominio aparezcan derivadas unas de otras sin solución de continuidad, constituyendo un encadenamiento lógico y sucesivo de propietario a comprador o de causante a sucesor y solo puede disponer o gravar el bien, quien en el registro aparece con derecho a ello.

Este principio debe involucrarse por tanto en la calificación registral, pues la falta de tracto determina el rechazo de la inscripción de un título. Continuando con el principio de legalidad la excepción a la función calificadora del registrador recortando la autonomía la constituye la modificatoria contenida en la primera disposición modificatoria del código procesal ,que obliga al registrador bajo responsabilidad ,a aceptar el mandato judicial para inscribir derechos y en cuyo caso de presentarse observaciones el registrador podría solicitar al juez las aclaraciones e informaciones complementarias que precise ,sin perjuicio de la prioridad de ingreso del título el registro. Terminado el examen de legalidad el registrador inscribirá el título dándose los casos:

- a) Que el registrador por si determine proceda la inscripción
- b) Que el registrador cumpla lo ordenado por el tribunal registral.
- c) Que el registrador cumpla lo dispuesto por el órgano jurisdiccional, si la decisión del tribunal registral es impugnada en un proceso contencioso administrativo.

La inscripción debe tener en cuenta el principio de especialidad para determinar la base física de la partida constituida por el bien inmueble y la base jurídica constituida por los derechos inscritos que afectan las titularidades registrales, los derechos reales de garantía y los que limitan el derecho de libre disposición.

#### **g) Principio de Prioridad.**

Por este principio la preferencia de los derechos que otorga el registro está determinado por la preferencia en el tiempo de la inscripción, y este fija a la fecha y hora del asiento de presentación, a este principio se refiere el art. VI del título preliminar del reglamento general de los registros públicos y el artículo 67 del reglamento de las inscripciones que dice: se considera como fecha de una inscripción para los efectos que esta puede producir, es decir la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas a un mismo inmueble, se atenderá a la hora de presentación en el registro de los títulos respectivos; y art. 149 del reglamento general de los registros públicos que dice: Encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto. Significa que la prioridad es la garantía del registro para calificar e inscribir el título inscribible.

La prioridad puede ser de dos clases:

- Prioridad de remisión.
- Prioridad excluyente.

La prioridad de remisión se produce al inscribirse sucesivamente derechos que pueden hacerse valer conforme aparece de su posición registral. Se da en las cargas y gravámenes cuyo derecho preferente se determina por el tiempo de la inscripción salvo si se produjese una cesión del rango, legalmente permitida en el caso de la garantía hipotecaria en el art. 1112 y 1114 del código civil.

La prioridad excluyente, elimina dentro del proceso inscriptivo títulos incompatibles por contener el mismo derecho. En este caso la preferencia para calificar e inscribir se otorga al título que ingresa primero al diario, dando cumplimiento al apotema latino de “primero en el tiempo, primero en el derecho”.

La reserva de propiedad que en nuestra legislación se denomina “bloqueo registral” “Constituye parte de la garantía que otorga el registro. Cerrando la partida registral a cualquier otro derecho durante el término de la reserva, mientras que el notario eleva a escritura pública el negocio jurídico presenta el parte al registro, esta reserva que en primer momento se otorgó a los contratos de constitución de hipoteca, se ha ampliado los derechos inscribibles en el registro de propiedad por ley N°26481.

#### **h) Principio de Impenetrabilidad.**

Se establece en el art. 2017 del código civil y resulta que uno de los efectos de inscripción que protege el derecho inscrito de otro incompatible que pretende la inscripción, aun cuando el título sea de fecha anterior.

Esta garantía que otorga el registro al derecho inscrito, ha sido y sigue confundiendo con la prioridad excluyente que se da cuando dos títulos con asientos de presentación vigentes, pretenden la inscripción aplicándose la preferencia dada por la fecha, día y hora del ingreso al registro.

### **2.4.5. EL REGISTRO PÚBLICO (GONZALES BARRON, 2007)**

El Registro es un mecanismo instrumental, por lo que puede abarcar toda la realidad jurídica, con diversos intereses en juego, con la dignidad intangible del ser humano de por medio; o creerse autosuficiente con el título de “verdad oficial.”

Antiguamente el registro se trataba de un instrumento jurídico que servía para buscar certeza absoluta a los derechos subjetivos, aun a costa de la justicia o de la ponderación de intereses, es decir se pretendía asegurar el reparto de la riqueza, sin importar su causa u origen. Pero en efecto es necesario reconocer que las cosas evolucionan y se desarrollan de acuerdo a los diferentes contextos sociales en una más acentuada búsqueda de la justicia.

Hoy en día el registro tiene dos limitaciones o restricciones en el estado constitucional y social de derecho:

Primero, como instrumento, debe contar con la suficiente base de justicia que lo haga viable, a efecto de que las soluciones jurídicas no se reduzcan a buscar la certeza por encima de toda consideración y finalmente se tenga que privilegiar una justicia de menor entidad.

Segundo, como instrumento, debe quedar claro que su fuerza intrínseca puede ser derrotada por otros principios que en el caso concreto sean mejor argumentados.

La propiedad nace de la posesión de las cosas, y el dominio se justifica como un título que el ordenamiento confiere para lograr la posesión. En tal contexto la posesión es la madre que alumbró la propiedad, y por ello la usucapión viene a ser el mecanismo paradigmático para adquirir los derechos sobre las cosas. En el *common law* se dice la frase de "nada es más importante en el derecho inglés inmobiliario que la posesión. Es el fundamento de todo título, derecho o acción.

Aquí el autor cita la afirmación de la mejor doctrina europea en el sentido que la propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad del derecho. Cual es, el aprovechamiento y disfrute de los bienes, esto, es poseer. Por tanto, si desde una perspectiva axiológica el fin se encuentra en grado superior al medio, entonces es evidente que la posesión se encuentra en situación de primacía sobre la propiedad, y no al revés como a veces se sostiene en nuestro medio.

Hace dos siglos Savigny dijo que la propiedad es una "posesión vestida por el tiempo" dando a entender que el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre la propiedad se sustenta en el poder factico de preeminencia sobre la posesión, al cual se le adosa un plazo legal, pues no existe mejor título que el tiempo.

El derecho no reconoce una propiedad egoísta e individualista que se olvida del bien común. Eso no es admisible ni social, ni económicamente, y tampoco desde una perspectiva moral, pues sería inaceptable tutelar el dominio de quien cruza de brazos y no hace nada con el bien, cuando existen millones de seres humanos que mueren de hambre.

Por tal motivo resulta evidente que la usucapión o adquisición de la propiedad por efecto de la posesión no puede ser erradicada del derecho, ya que en ella está la ontología misma, la razón de ser del dominio, por encima de cualquier formalismo. Incluso, y para horror de los economistas nacionales, la usucapión tiene plena vida en el *common law*- con el nombre de *adverse possession*, lo que bien puede traducirse como "posesión contradictoria", pues obviamente se trata de una posesión en contradicción respecto del título del propietario.

La prescripción adquisitiva es un tema central del derecho, pues expresa la tensión que existe entre el mundo de los títulos formales y el mundo de los hechos; entre la realidad solemne y la realidad incommensurable. Un ordenamiento jurídico meramente formal, sin esencia ni sustancia, está condenado a desintegrarse frente a la fuerza imparable de los acontecimientos de la vida. Esto tiene implicancias evidentes, además, en la política, la moral y la filosofía.

Aquellos que quieren cerrar los ojos ante la prescripción adquisitiva invocan distintos argumentos, desde los constitucionales, los emotivos y hasta los moralistas. Pero, el tiempo, que todo lo vence y es lo único eterno, se ensaña con ellos y mantiene incommovible esta valiosa institución. Nadie puede decir que el suelo que ocupa ha sido objeto de sucesivas transferencias limpias e inobjectables desde la aparición de los tiempos hasta el momento presente. En todos los casos, siempre la propiedad se asienta sobre invasiones, usurpaciones, conquistas, robos, fraudes, engaños, vicios y otros defectos, y sobre eso se construye nuestro derecho actual y vigente.

Eliminar la usucapión es lo mismo que prescindir de la realidad en las relaciones jurídicas. Es vivir de espaldas al mundo que vive y pasa ante nuestros ojos. Significa olvidarse que el hombre y su relación con las cosas es el sustento de toda propiedad. Es cobijarse bajo simples formalismos sin embargo la ley no puede hacer anda ante el hecho ya que este es el presupuesto que da lugar al propio hombre, su entorno, sus vínculos, a la vida misma. Por tanto, el hecho es el que mueve el derecho, y muy grave equivocaron cometería quien piensa regular las conductas humanas sin tomarlo en cuenta. En suma, pues la usucapión, y con ella la posesión misma, cumple una importante función social que el legislador no puede desertar por simple voluntarismo, bajo el riesgo que desarticule la ordenación, racional, justa y eficiente del sistema jurídico patrimonial.

#### **2.4.5.1. Bases Jurídicas del Registro**

El registro busca proteger y asegurar los actos de transmisión y adquisición de los predios y ha sido creada con el fin que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos.

El registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- Archivo de actos y contratos referidos a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones;
- Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene.
- Productor de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace.

El registro se justifica mediante la razón política legislativa de otorgar publicidad a las transferencias, con el fin que los derechos o cargas ocultas no perjudiquen a los terceros adquirentes, pues ello paraliza el comercio y la circulación de la riqueza territorial a falta de certeza de la situación jurídica de los bienes inmuebles. Esta institución nace para cumplir una evidente necesidad de certeza que no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, sino que viene ayudada por el estado a través de la organización de un sistema de publicidad.

El registro es un instrumento de publicidad–garantía que juega en dos momentos del fenómeno de la circulación de la riqueza:

- Antes De La Adquisición : anunciando a todos quien es el titular, por lo menos formal, del inmueble que se desea adquirir, así como de las cargas y gravámenes que les afectarán en caso que se concrete en negocio adquisitivo.
- Después de la Adquisición: si el adquirente inscribe su título de adquisición, lo hará invulnerable a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del registro, siempre que se encuentre en determinadas hipótesis.

Sea en cualquiera de los momentos señalados, el fenómeno publicitario se muestra como la técnica tipificante de la institución registral. Tradicionalmente se consideraba que la publicidad era un principio del derecho registral, en calidad de presunción absoluta de conocimiento de los datos inscritos. Sin embargo, es el modo de ser del registro, su ontología, el presupuesto de los efectos, pero que la norma efectual debe concretar en cada sistema jurídico. Por eso es prescindible que los sistemas jurídicos incorporen una norma sobre la pura publicidad, y más bien se concentren en regular los efectos del registro.



Por tanto, no basta la sola publicidad, que en tal condición se convertirá en simple difusión noticiosa; sino que es menester una notoriedad cuya función sea la de proteger derechos. Se trata de una publicidad garantista. El registro busca dotar de publicidad a las situaciones jurídicas referidas a los bienes inmuebles, muebles, de tal manera que el titular cuente con mecanismos de protección para la tutela de sus derechos.

#### **2.4.5.2. El Registro no es Verdad Oficial, sino una Modalidad de Apariencia**

El registro publica la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes; pero nunca puede contraponerse a dicha realidad, bajo pena de limitarse a vivir en una ficción y, con ello, propiciar el fraude. Tiene un carácter instrumental, pues solo da publicidad de la realidad jurídica, pero no la crea. Se trata de una APARIENCIA otorgada por el estado para efectos de conseguir seguridad jurídica.

Luz María Martínez Valencoso (2004) refiere que en la doctrina alemana se señala que estamos ante una “exteriorización artificial” frente a la modalidad de “exteriorización natural” como sería el caso de la posesión. Lo mismo sucede en la doctrina italiana, Giuseppe Ragusa Maggiore (2002) señala que el registro no imprime carácter de verdad a aquello que se ha inscrito, sino crea solamente una presunción de verdad.

El registro configura una apariencia en la cual los terceros pueden confiar cuando actúan de buena fe; y por tal razón son protegidos cuando actúan sobre la base de esa apariencia, a veces falsa, pero que ha sido creada o es imputable al verdadero propietario.

A veces se dice que el registro no crea una simple apariencia pues se trata una institución pública destinada a contener actos jurídicos formales, por tanto, su finalidad no debería ser la de conformarse con una simple apariencia de la realidad, sino de establecer una “verdad oficial”. La crítica por supuesto no es válida, pues el sistema jurídico reconoce múltiples hipótesis, además del registro, en las cuales el titular aparente requiere de un título formal en el cual fundar la situación que le favorece, como es el caso del heredero o del acreedor aparente. ¿Son verdades oficiales el poseedor que actúa exteriormente como heredero o el acreedor que se encuentra en posesión de un crédito? La respuesta es negativa. En cualquiera de los dos casos hay apariencia basada en un título erróneo o inválido, pero que hace confiar a terceros en la existencia de un derecho.

El derecho registral extremista pretende cerrarse en la inscripción, y con ello adopta una cuestionable postura ideológica, en pro de los bancos, empresas financieras y todos aquellos a quienes solo les interesa lucrar y recuperar su inversión en el menor tiempo posible. De ahí nacen ideas tales como que fuera del registro nada existe, no es válido o carece de relevancia jurídica.

En cambio “el que inscribe cuenta con una garantía absoluta de su derecho” con este criterio del estudio del derecho debería iniciarse y concluirse el mismo día, pues todos los conflictos de la vida deberían de solucionarse con la frase “primero en el registro, más poderoso en el derecho” siendo esto finalmente una concepción exagerada. Motivo por el cual en ningún sistema jurídico del mundo se ha pretendido que el registro otorgue garantía absoluta, pues la realidad impone tener en cuenta otras variables para llegar a una justa y armónica conciliación de intereses. En consecuencia, el registro solo puede otorgar una relativa seguridad.

Se dice que el registro protege al diligente que inscribe su derecho y no al negligente que se mantiene en la clandestinidad, pues es una forma de ver las cosas, pero existe otra perspectiva: de que el diligente que inscribe su derecho pero si hace más de diez años no posee y no disfruta de los bienes, no produce y ni genera riqueza, como también sucede que mantienes la posesión y nunca registraste tu derecho lo cual no quiere decir que no puedas usar y disfrutar de los bienes siendo negligente en lo formal.

Desde el estudio del derecho romano rige la regla de que no se puede transferir a otro más derecho del que se no se tiene y que para poder enajenar es preciso ser propietario y en consecuencia probarlo. Respecto a ello, Álvarez Capetochipi (2002) considera que la propiedad no solo está ligada a su prueba, sino además que la ontología del derecho de propiedad es puramente formal y se reduce a la titulación, la sola apariencia del registro es titulación e instrumento privilegiado de prueba, por lo cual la realidad de la propiedad se encuentra indisolublemente unida con su prueba, la misma que se preestablece con el título de adquisición ,en especial tratándose de bienes inmuebles ,la prueba de la propiedad se encuentra íntimamente ligada con el título que el propietario pueda exhibir frente a los terceros ,el mismo que debe estar en capacidad de producir certeza respecto de su contenido.

El registro es un medio que, para cumplir su auténtica finalidad, necesita acercarse lo más posible a la realidad. No es que el registro cree la realidad o sea la realidad en sí misma, pues ello significaría una inaceptable reducción formalista del derecho, sino que debe igualarse a la realidad jurídica, esto es debe configurar una prueba de la propiedad, más o menos ajustada a los hechos, para que puedan cumplir su fin de seguridad jurídica con justicia.

Por tanto, la finalidad del derecho registral es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos, por ejemplo: la información sobre el propietario, los gravámenes, la situación física; facilitando de esta manera el tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. En ese sentido la doctrina moderna viene resaltando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, en donde la inscripción juegue un papel importante para la seguridad del tráfico, pero sin cerrar los ojos a la realidad extra-registral.

Desde la posición del autor, no basta con la seguridad jurídica a rajatabla, esto es, proclamar la verdad dogmática del registro y olvidarse de sus límites intrínsecos (defectos, inexactitudes, La posesión etc.) y de sus límites intrínsecos (mala fe, fraude). La protección al adquirente de buena fe no puede realizarse sin que el *verus dominus* cuente con unas garantías institucionales que hagan reducir casi hasta el límite del absurdo las posibilidades de error o despojo de su derecho.

#### **2.4.5.3. La Publicidad Registral, Base de la Seguridad Jurídica del Tráfico de los Bienes Inmuebles. (MOHOR ALBORNOZ, 1997)**

Dentro de los diversos principios del derecho registral, el de la publicidad registral ocupa un lugar de destacada relevancia, pues es de la esencia del registro y de toda la función registral, la publicidad. Lo cual significa que el registro tiene como fin primordial dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles, así como también de los gravámenes y otras limitaciones. De esta forma es considerado como un principio fundante del cual derivan otros principios. Incluso autores registrales afirman que solo existirían dos principios en el derecho registral, que serían: *el principio de publicidad de los derechos reales y el de protección del tráfico jurídico de inmuebles*.

El autor precisa que la publicidad registral de acorde con la definición del diccionario de la real academia española de la lengua: “es calidad o estado público” y público quiere decir notorio ,patente, visto o sabido por todos; y asa se tiene que la publicidad registral es una de las características fundamentales de la función registral, que tiene por objeto principal el informar amplia y detalladamente a quien quiera o tenga interés en ello, respecto del contenido de los registros, se traduce en la práctica en la efectiva publicidad de los derechos o titularidades y tal como lo afirma Sanz Fernandez, lo que en definitiva se publicita como consecuencia de la inscripción no es el acto o contrato ,sino el derecho nacido de él.

Por su parte el profesor Frenando Fueyo, afirma que la seguridad constituye uno de los dos valores básicos de los cuales se nutre el derecho, que son precisamente la seguridad y la justicia. Y en cuanto al registro en el tienen nacimiento, se transforman o se extinguen los derechos, obligaciones o expectativas de interés para todos, lo cual lleva a sostener que la

seguridad jurídica es dar y recibir, ofrecer confianza y tenerla. Ello conduce de una u otra forma a la tranquilidad y a la paz tanto para el individuo como para el grupo organizado. Asimismo, es necesaria ver la vinculación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica, que se traduce a su vez en seguridad para el tráfico de los bienes inmuebles.

La publicidad registral constituye un elemento de seguridad y garantía para el tráfico de inmuebles, que inicia desde la inscripción, esa solemnidad prescrita por la ley y que trae como consecuencia la transformación del derecho personal en derecho real. Esta publicidad registral confiere certeza y seguridad al derecho real inscrito, al amparo de la fe pública registral.

En cuanto al sistema registral chileno, es preciso mencionarlo en lo que respecta a los efectos de la inscripción, es esencialmente constitutivo, lo que se traduce de que por medio de la inscripción se produce una verdadera transmutación de derechos personales en derechos reales, y así se tiene el caso de la compraventa de un inmueble, el cual antes de su inscripción, solamente genera derechos personales entre las partes contratantes; en cambio cuando el comprador procede a inscribir su contrato en el registro de propiedad, pasa a adquirir el derecho real de dominio sobre la cosa comprada, en otras palabras nuestro sistema la mutación del derecho real se produce dentro del registro, lo que lo diferencia del sistema declarativo en el que mutación jurídico-real se ha producido fuera del registro y la inscripción sirve para tener en cuenta la realidad jurídica extra-registral, concretamente para dar publicidad formal a la realidad y hacerla oponible a terceros, siendo esta la finalidad del sistema registral.

#### **2.4.5.4. El Tercero Registral y su protección (SCHEREIBER PEZET; ARIAS,Max; CARDENAS QUIROZ, Carlos, 2001)**

El tercero registral no es otro que el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, o aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena pero conexa con su derecho inscrito y que confronta con el mismo.

Además, el autor señala que es importante resaltar que la condición de tercera resulta enteramente posicional. Es decir, si el titular registral se encuentra en la posición antes definida, será siempre tercero registral, al margen de que se encuentre o no protegido.

Dentro de los caracteres que lo identifican tenemos lo siguiente:

- El tercero registral es tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que confronta con su derecho, y registral en la medida que su derecho esté inscrito; se trata siempre del titular registrar y de relaciones jurídicas ajenas a este a, es decir, respecto de las cuales el titular registral no es parte.
- Asimismo, debe tratarse de una relación jurídica que afecte el derecho inscrito del titular registral, sea porque resulta incompatible con el mismo, o porque resulta ineficaz, porque de lo contrario no se produce confrontación alguna y, en consecuencia, no habrá tercero.
- La relación ajena respectó del titular registral podrá estar o no inscrita. En el primer supuesto nos encontramos ante una conexión transversal, en donde se producen sucesivas transmisiones realizadas por el mismo sujeto, generando una contraposición transversal, por ejemplo, se refiere a una doble venta y en concurrencia de adquirentes. en el segundo caso se está presente ante una cohesión lineal en donde también se generan dos transmisiones sucesivas, pero realizadas una después de la otra por cada uno de los sujetos que va adquiriendo, y no por el mismo.

- La definición de tercero registral y el grado de protección que obtendrá está determinado por la eficacia de los principios que recoge el sistema.

En el derecho comparado se pueden distinguir dos tipos de terceros clásicos entre ellos; el tercero latino, aquí generalmente se le exige al tercero buena fe (creencia o conocimiento) a efectos de ser protegidos, en el caso de los sistemas de inscripción constitutiva donde no se protege a este principio de oponibilidad, la buena fe resulta relevante toda vez que antes de la inscripción no hay derecho alguno, tan solo obligaciones entre las partes. Respecto del tercero germano, que surge en los casos de conexión lineal y cuya protección se encuentra en el principio de fe pública registral donde se exige la buena fe; pero el requisito de onerosidad no se recoge en todos los sistemas.

Así en el sistema germano, los terceros adquirentes de buena fe a título gratuito también se encuentran protegidos. En nuestro sistema peruano, al igual que en España por decirlo se protege al tercero adquirente de buena fe a título oneroso.

#### **2.4.6. LOS SISTEMAS REGISTRALES MÁS IMPORTANTES EN EL DERECHO COMPARADO (SCHEREIBER PEZET; ARIAS,Max; CARDENAS QUIROZ, Carlos, 2001)**

##### **2.4.6.1. El Sistema Francés**

El sistema francés se basa en el principio de la protección a los terceros que contratan o se conducen según los derechos inscritos en el registro. Este mecanismo no tiene publicidad y los derechos solo son conocidos por los contratantes. A partir de 1921, ya no solo era suficiente con la transcripción o copia de los títulos, es ahí que se le confiere al conservador de hipotecas, quién es que hace de una especie de registrador, la facultad de formar volúmenes que se encuadernan. Desde esta modificatoria resultó que la transcripción seguía siendo optativa para las partes, pero obligatoria para los notarios y para las autoridades administrativas. El sistema no estaba llamado a establecer la exactitud de los asientos. No se basa en el principio de publicidad y esto traía consigo grandes dificultades y conflictos que te conducían a los tribunales.

El principal efecto sustantivo del sistema registral francés es que la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros, es decir que los títulos inscritos no perjudican a terceros, para la aplicación de este principio requiere que un que se trate de un tercero adquirente de derechos concurrentes sobre el mismo inmueble sobre adquisiciones sometidas a la obligación de publicidad registral, sin que concurra fraude.

Es así que a diferencia de lo que ocurre con el tercero protegido por la fe pública registral en nuestro sistema, el principio de oponibilidad no impone que la adquisición sea título oneroso ni tampoco la previa inscripción del título del transferente, pero si exige que la adquisición del tercero sea inscrita. Sin embargo, indirectamente, se reclama la previa inscripción, porque sin ella, en virtud del principio del tracto no será posible la inscripción de la adquisición del tercero.

Los títulos no oponibles a los terceros han de provenir del mismo otorgante, debe rastrearse de títulos que la ley impone inscripción para su oponibilidad a los terceros y que no hayan sido inscritos o su inscripción sea posterior a la del tercero. Dentro de Los rasgos característicos que definen el sistema francés encontramos que el derecho de propiedad es eminentemente individual y absoluto, donde la transferencia de la propiedad inmueble y la constitución de derechos reales se efectúa por el consentimiento de las partes, donde prevalece la voluntad, sin que sea necesario para ello la inscripción o la tradición; es así que los cambios inmobiliarios solo son conocidos por las partes contratantes por lo que también se le ha denominado sistema de “clandestinidad” o “transcripción”.

Para el autor López del carril “el sistema francés presenta todavía imperfecciones; se sigue para el registro el sistema llamo personal, los derechos son registrados

por el nombre del propietario, lo que trae consigo muchas dificultades “y señala que la publicidad no es completa; además de no ser una condición de validez del acto jurídico lo cual no elimina los vicios que este pudiera acarrear, su único objeto es la oponibilidad del acto inscrito a los terceros. En conclusión, el sistema francés es consensual, individualista y ajeno a toda publicidad.

#### **2.4.6.2. El Sistema Italiano**

Es un sistema registral de base personal en “extracto” en tal sentido de que no copia literalmente cada documento, sino que se utiliza un curioso sistema a través de la denominada nota de transcripción. En este caso lo que se lleva a presentar al registro es el título, o sea, el documento junto con la nota de transcripción. el título contiene el acto o contrato, la nota, la solicitud de registro con los datos principales de identidad de la persona, del acto y una pequeña referencia del inmueble.

El sistema de transcripción italiano es cuestionable tanto en lo referente a su organización como a su funcionamiento, estancado aun en un sistema de base personal, lejos del folio real y de los principios de presunción de exactitud.

#### **2.4.6.3. El Sistema Español.**

El sistema español tiene su fuente en la primera ley hipotecaria de 1861, y actualmente en su ley hipotecaria de 1944 y su reglamento, y, es sumamente importante porque constituye el punto de partida de la mayoría de las legislaciones hispanoamericanas y entre ellas la nuestra.

Se utiliza el sistema de folio real donde constan las características del predio, así como su área, linderos y medidas perimétricas que permitan identificarlo plenamente. Asimismo, la apertura del folio o de la partida supone la inscripción de la primera de dominio y las sucesivas titularidades sobre el bien y desmembraciones del derecho de propiedad. En el sistema español al igual que en el nuestro, la inmatriculación se realiza necesariamente a través de una primera de dominio.

Es conveniente señalar que en España se utiliza la llamada tradición instrumental, es decir se entiende efectuada la tradición con el otorgamiento de la escritura pública, salvo que de la escritura pública resulte lo contrario. En este sistema se recoge la presunción de exactitud absoluta que se manifiesta a través del principio de fe pública registral, donde el que adquiere a título oneroso y de buena fe confiando en la titularidad de su transmitente que figura en el registro, es protegido, de tal modo que será mantenido en su adquisición por más que luego dicha titularidad devenga en inválida o ineficaz. La buena fe se refiere a que el adquirente desconozca la situación real y que no consten en el registro las causas de la inexactitud.

La inscripción en el registro es voluntaria o facultativa a diferencia del sistema francés en que es obligatoria, salvo limitadas excepciones, no existe norma que obliga o castiga al que no inscribe, en todo caso, los más importantes efectos del sistema registral español, a pesar de no ser obligatoria la inscripción, la estimulan o incentivan.

Respecto de los cambios registrales estos se producen exclusivamente a instancia de parte, con lo que el sistema español recoge el principio de rogación de quien tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir o en todo caso por quien tenga la representación suficiente. Asimismo, se regula la calificación registra en la modalidad de legalidad de los títulos que ingresan al registro velando por la validez de los actos contenidos en las escrituras públicas.

#### **2.4.6.4. El Sistema Registral Alemán**

Dentro de las características más importantes de este sistema es que se encuentra basado en el sistema de folio real y en el principio de especialidad, lo cual determina al igual que en el sistema español que la inmatriculación de una finca implique la apertura de una partida o folio registral, pero a diferencia de este, la inmatriculación no se produce mediante una primera de dominio necesariamente ello a causa de la perfecta coordinación que existe en el sistema alemán entre el catastro y el registro de propiedad. Es un sistema de inscripción constitutiva, donde la transmisión del derecho de propiedad y demás modificaciones jurídico reales se realiza en última instancia con la inscripción registral.

El autor destaca que, por el principio de fe pública registral, a diferencia de lo que ocurre en el sistema español y en el nuestro por influencia de este, se protege también al adquiriente a título gratuito. Se dice que como el sistema es abstracto, resulta irrelevante la causa onerosa o gratuita de la adquisición, se regula el principio de rogación o de instancia, en virtud del cual ninguna inscripción se realiza sin que haya una petición en dicho sentido. Es decir, el registrador no puede hacer inscripciones de oficio por más que tenga conocimiento de la inexactitud del registro, y, además, que el actuar del registrador se encuentra limitada a los alcances de la rogación. En este sistema se utiliza el principio de previa inscripción que equivale al principio de tracto sucesivo del sistema español y del nuestro.

#### **2.4.6.5. El Sistema Registral Australiano**

El proceso de enajenación es sumamente sencillo, es suficiente que los contratantes llenen los formatos de modelo oficial que existen en los registros acompañándolos con un plano y datos importantes sobre el inmueble, para luego ser remitidos junto con el título a la oficina del registro, donde se califica el título y se expide un nuevo título que atribuye la propiedad como adquirida por simple ocupación dando fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble.

La inscripción tiene carácter constitutivo y fuerza legitimadora, existe independencia total entre el contrato causal y sus efectos reales en el proceso traslativo de dominio de bienes inmuebles, respecto de la inmatriculación, esta se traduce en un título real que es inatacable, por tratarse de la misma inscripción, esta una vez efectuada no tiene vinculación ni efecto, alguna con la causa obligacional; todo título que inscribe el registrador queda libre de todo posible vicio, en tanto la adquisición, como en el instrumento y todo lo relacionado con las partes contratantes.

En este sistema no se aplican los principios de legitimación y de fe pública. Se genera una ficción jurídica de que, en las sucesivas enajenaciones, la titularidad retorna al estado, que la toma de manos del vendedor, anulando su título y entregando un nuevo título al comprador; y además de existir un mecanismo de seguro para la reparación de posibles daños y perjuicios que se generen a partir de las inscripciones. Por ende, a este sistema se le conoce como el más seguro, pero requiere un adecuado catastro y un fondo lo suficiente elevado que sirva para cubrir los errores que puedan presentarse.

#### **2.4.6.6. El Sistema Registral Peruano**

Puede decirse que los rasgos más característicos del sistema registral peruano se encuentran que este es un sistema de oponibilidad, no constitutivo salvo para el caso de la

hipoteca convencional, pues la hipoteca legal, se toman en cuenta las dos presunciones de exactitud; la relativa, en el principio de legitimación y la absoluta, en el principio de fe pública registral, principios recogidos también en los artículos VII Y VIII T.P respectivamente, del nuevo reglamento general de los registros públicos. Además, se rige el principio de rogación o instancia, se regula la calificación registral y por último se utiliza el sistema de folio real extendiéndose asientos de inscripción, que constituyen un extracto o resumen del título presentado al registro público.

#### **2.4.6.7. Prioridad y Registro (SCHEREIBER PEZET; ARIAS,Max; CARDENAS QUIROZ, Carlos, 2001)**

La prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales. Esta prioridad registral tiene dos facetas; en la primera ordena los títulos que no pueden coexistir, esto es, que son compatibles. La segunda donde se excluyen los títulos que no pueden coexistir, son incompatibles, es así que cada una de estas facetas ha dado lugar a un principio perfectamente diferenciado por la doctrina. Así se habla del Principio de prioridad de rango y el de prioridad excluyente, ambos se encuentran recogidos en nuestro código civil peruano en los artículos 2016 y 2017, y en los artículos IX y X del nuevo reglamento de los registros públicos.

El autor cita a roca sastre respecto de “el principio de prioridad donde señala que es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que ingrese primero en el registro de propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o en todo caso hubiere sido presentado con fecha anterior” (derecho hipotecario, 6 edición, 1968, tomo II, p. 147) o en palabras de García García quien define a la prioridad registral como “aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, respecto de la fecha de presentación al libro diario, este autor si bien no destaca ambas facetas, si señala el conflicto de títulos o derechos como condición previa para que opere el principio de prioridad.

En el primer caso sobre la aplicación del principio de prioridad opera en su faceta excluyente, por lo que el derecho que llega en segundo lugar al registro, por ser incompatible con que ya se encuentra inscrito, no podrá acceder al mismo, sin perjuicio de que se haya extendido un asiento correspondiente de presentación, que en este caso caducará en el plazo previsto.

Respecto del segundo caso correspondiente a la eficacia preferente de la prioridad registral, ambos derechos podrán ser inscritos, pero el rango estará determinado por la fecha de ingreso de cada uno de ellos. No debe olvidarse que, tanto en el sistema peruano como español, las consecuencias de la inscripción se retrotraen a la fecha en que se extiende el asiento de presentación, porque tanto la preferencia sea de rango o excluyente estará siempre determinada por tal fecha.

## **2.5 Hipótesis.**

### **2.5.1. Hipótesis General**

Si resultaría necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de un mecanismo de defensa imprescriptible.

### **2.5.2. Hipótesis Específicas**

- Si es necesaria la regulación de una obligación legal de las partes otorgarse la escritura pública con la finalidad de dar mayor seguridad al contrato ya celebrado.
- Si se vulnera el principio de publicidad registral siempre que se contrata confiando en la información inexacta de quien indebidamente lo tenía registrado a su favor.



## CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

### 3.1. Enfoque y Diseño.

#### 3.1.1. Enfoque.

- **Cualitativo:** porque a través de la investigación se busca explicar el motivo que hace necesario realizar una revisión de los artículos 1412 y 2001 del código civil con la finalidad de plantear la regulación de la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de los contratos traslativos de propiedad, los mismos que cuentan con deficiencias legales frente a la protección del derecho de propietario.

#### 3.1.2. Diseño.

- **Descriptivo:** la finalidad del investigador consiste en analizar, recolectar y buscar información, así como describir hechos acerca la contratación en nuestro país respecto de la problemática existente sobre el privilegio de la confianza vertida en el registro público donde muchas veces la información que este publica no coincide con la realidad, así también poder determinar si se vulnera el principio de publicidad registral.

- **Documental:** el cual radica en un proceso que consiste en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, aquellos que son obtenidos y registrados por diferentes investigadores en fuentes documentales como son: impresas y electrónicas. Documental; Se realizará consultas de textos, tesis, artículos científicos de diferentes autores para contar con amplia bibliografía.

### 3.2. Nivel.

- **Explicativo –Causal:** se encarga de buscar el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa-efecto en ese sentido, los estudios explicativos pueden ocuparse tanto de la determinación de las causas como de los efectos mediante la probanza de hipótesis. los resultados y conclusiones constituyen el nivel más profundo del conocimiento.

### 3.3. Tipo.

- **Básica:** El presente trabajo de investigación tiene como finalidad la obtención y recopilación de información para ir construyendo una base de conocimiento que se va agregando a la información previa existente.

- **Polivariable:** Se utiliza para estudiar las relaciones que hay entre variables tomadas de dos en dos.

### 3.4. Métodos y procedimientos.

- **Método lógico:** mediante la interpretación lógica se conduce a decisiones racionales derivadas de la construcción de premisas normativas extraídas del ordenamiento jurídico.

- **Método analítico:** es analítico, pues, se divide intelectualmente el objeto de estudio para examinar y entender cada una de sus partes.

- **Método Inductivo:** Este método va lo particular a lo general; es decir analizado de forma independiente cada una de las partes del trabajo de investigación, se obtendrá de forma global, cuáles son los efectos que implica la falta de regulación en la imprescriptibilidad de acción del otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad.

- **Método literal:** este método de interpretación será utilizado para demostrar el vacío legal que existe de la sola interpretación taxativa del código civil.

- **Método sistemático:** este método será utilizado en la presente investigación para analizar de una manera conjunta las normas que regulan el sistema civil y registral.

### 3.5. Técnicas e Instrumentos

- **Fuentes Directas:** IX pleno casatorio civil, Código civil y legislación notarial y registral, casaciones, Doctrina, artículos jurídicos, publicados en Gaceta Jurídica, Actualidad Jurídica, Libros especializados, internet, notas periodísticas, entre otros.

- **Técnicas:** La técnica a emplearse será aquella que privilegie los documentos, a fin de analizar minuciosamente la información doctrinaria y legislativa sobre el tema objeto de investigación, las técnicas a emplearse son las siguientes:

1. **Fichaje:** a través del fichaje bibliográfico se compilará todo lo que se ha escrito directa o indirectamente sobre el etiquetado de productos, sus críticas y defensas, llegando a tener una postura respecto a la investigación.

2. **Recolección y Análisis de datos:** por medio de esta técnica se analizará minuciosamente la información doctrinaria y legislativa sobre el tema objeto de nuestra investigación.

# DECLARACIÓN JURADA

## DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACION

### 3.6. Aspectos éticos

Yo: JAMIRA IHES HUAYAMA GUERRERO, Identificado con CU/DNI -N°  
47254894 en la condición de Estudiante ( ) Egresante ( ) Egresado (X),  
de la Facultad de DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS Y/O  
domiciliado MZ E. LT 1 URB. NORBISOL  
Departamento: PIURA Celular: \_\_\_\_\_  
Email: Jaminer-hg@hotmail.com

**DECLARO BAJO JURAMENTO:** que la tesis que presento es original e inédita, no siendo copia parcial ni total de una tesis desarrollada, y/o realizada en el Perú o en el Extranjero, en caso contrario de resultar falsa la información que proporciono, me sujeto a los alcances de lo establecido en el Art. N° 411, del código Penal concordante con el Art. 32° de la Ley N° 27444, y Ley del Procedimiento Administrativo General y las Normas Legales de Protección a los Derechos de Autor.  
En fe de lo cual firmo la presente.

En fe de lo cual firmo la presente.



Huella Digital

Piura, 28 DE DICIEMBRE del 2018.

CU/DNI -N° 47254894

Artículo 411.- El que, en un procedimiento administrativo, hace una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años.

Art. 4. Inciso 4.12 del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales -RENATI Resolución de Consejo Directivo N° 033-2016-SUNEDU/CD

## **CAPÍTULO IV: PROBANZA DE LA HIPÓTESIS**

### **4.1 Probanza Jurídico Social y Doctrinal**

#### **4.1.1 La necesaria Imprescriptibilidad de la Acción de Otorgamiento de Escritura pública en Contratos Traslativos de Propiedad ante la Inexistencia de Mecanismo de defensa Imprescriptible.**

##### **4.1.1.1. La necesaria Imprescriptibilidad de la Acción de Otorgamiento de Escritura Publica (PASCO ARAUCO, 2017)**

El problema de la imprescriptibilidad repercute sobre la acción del derecho a la escritura pública y el plazo prescriptorio para exigir judicialmente el cumplimiento de la formalidad y así pueda acceder al registro público.

El derecho a la escritura pública se presenta como un derecho de crédito, que se traduce en la facultad de exigir a la contraparte en el contrato el cumplimiento de la formalidad. Este derecho se configuraría, entonces, como una pretensión de naturaleza personal cuyo plazo prescriptorio sería de 10 años tal como lo prescribe el artículo 2001 inc.1 del Código Civil.

Esto de acuerdo a lo que autor plantea representa un verdadero problema, en tanto pone trabas para conseguir la adecuación entre registro y la realidad. Señala que es de conocimiento de acuerdo a nuestra normatividad que casi todos los contratos que acceden al registro admiten plazos de vigencia superiores a los 10 años. Entonces surge ahí la interrogante de que transcurrido este tiempo ya no podría exigir su derecho dado que este ya prescribió. Es así que cumplido este plazo ya no se puede acceder y registrar su derecho porque si dentro de 20 años el titular de ese derecho decide inscribirlo y en virtud de ello solicita a su contraparte el otorgamiento de la escritura pública. Si el propietario se niega, tendría que exigir la escritura pública en la vía judicial, pero aquel podría deducir la excepción de prescripción extintiva: como ya pasaron más de 10 años, el propietario no podría pretender obtener hoy una escritura pública de su contrato.

Ante esta situación de no poder acceder al registro las consecuencias que esto trae consigo es que mientras en la realidad existe un derecho de propiedad vigente, en el registro dicho propiedad se publicita como libre de cualquier carga, afectación o derecho real menor. Si un tercero compra el bien fiándose de la información registral, podría invocar su condición de tercero de buena fe para desconocer el derecho del propietario y en nuestro sistema registral se favorece al tercero adquirente de buena fe, mientras no se demuestre lo contrario.

El problema de la imprescriptibilidad del derecho a la acción del otorgamiento de la escritura pública se complica cuando se trata de contratos que transfieren propiedad, pues aquí no existe un plazo de vigencia del derecho adquirido, sino que su transferencia se produce de forma definitiva. Ante esta situación se dice que si un propietario, luego de 15 años de haber celebrado un contrato y no formalizo su derecho mediante el otorgamiento de la escritura pública, cumplido el plazo prescriptorio no pueda exigir a su vendedor la suscripción de la escritura pública para poder inscribir su derecho porque al tratarse de un derecho de acción personal y luego de haber transcurrido los diez años queda prescrito, entonces surge la interrogante de por qué prohibirle esta posibilidad por el solo hecho de que han transcurrido más de 10 años. Una regla jurídica como aquella no estaría protegiendo el derecho que tiene el titular para poder inscribirlo; ante esta situación se corre el riesgo de perderlo en manos de un tercero de buena fe. Si no existe ningún interés relevante que se proteja con una regla como esta, entonces la misma no tiene sentido porque respecto del derecho de propiedad se dice que es un derecho imprescriptible, el mismo que se encuentra constitucionalmente reconocido y que se manifiesta en la libertad personal y económica radicando en todo ello la importancia de su efectiva

protección, entonces el derecho de acción del otorgamiento de la escritura pública también debería estar regulado en nuestra legislación civil .

Respecto del derecho de propiedad en nuestra jurisprudencia se ha venido señalando de manera uniforme que la “acción” de otorgamiento de escritura pública es imprescriptible, por ejemplo, la Cas. N°1368-99- Junín, la Cas. N°1056-01-Cono Norte, la Cas. N°1998-2003-Ica y la Cas. N°3333-2006-Ica. En esta última se señala que:

- “Sexto. – La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compra venta conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923 y 927 del Código sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato.
- Séptimo. – Es que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido, pues conforme se ha establecido, el otorgamiento de la escritura pública es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad, el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros”.

De lo expuesto anteriormente, la imprescriptibilidad de la “acción” de otorgamiento de escritura pública se sustenta en los artículos 923 y 927 Código Civil. Ante ello manifiesta estar de acuerdo con esta posición, en tanto constituye una argumentación ingeniosa que contribuye a impedir que el registro y la realidad queden disociados. Si la acción reivindicatoria que representa la “defensa” de la propiedad es imprescriptible, y si se permite que el derecho de propiedad acceda al registro potencia precisamente su “defensa”, entonces tiene mucho sentido entender el derecho a la escritura pública como un derecho imprescriptible.

Hace bien la jurisprudencia en realizar una interpretación que permita escapar del corsé de los plazos prescriptorios, más aún si nadie resulta perjudicado por permitírsele al verdadero propietario demandar indefinidamente el otorgamiento de la escritura pública. Por el contrario, impedirle ello implica poner en riesgo el derecho de propiedad mismo.

Sin embargo, para el resto de contratos pasibles de acceder al registro, el plazo prescriptorio del derecho a la escritura pública representa una muralla infranqueable, pues a diferencia de lo que pasa con la propiedad no existe un mecanismo de defensa imprescriptible que permita sustentar la “imprescriptibilidad” de estos demás derechos reales. Para estos casos es que también resulta necesaria una reforma legislativa que amplíe el plazo prescriptorio del derecho a la escritura pública, haciéndolo coincidir con el plazo de vigencia del respectivo contrato. La razón de peso que se encuentra detrás, tanto de la imprescriptibilidad del derecho a la escritura pública como de la ampliación de los plazos prescriptorios haciéndolos coincidir con el plazo de vigencia del respectivo contrato, es la misma que el autor comenta respecto de sincerar la información registral; conseguir que el registro y la realidad coincidan. No permitir que estos contratos accedan al registro pese a encontrarse vigentes generará que el registro publicite algo que no se ajusta a la realidad. He allí lo apremiante que resulta la reforma legislativa.

#### **4.1.1.2. Análisis Jurídico**

- **CAS. N°3333-2006-Ica. Lima**, veintiséis de octubre de dos mil seis.

Se trata del recurso de casación interpuesto por Don Ángel Roberto Pecho Mendoza, contra la sentencia de vista de fojas ciento doce, su fecha doce de julio de dos mil seis, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revocando la apelada expedida en el acto de la Audiencia Única de fecha veinticinco de enero del mismo año, declara fundada la excepción de prescripción extintiva propuesta por los demandados.

Respecto de los fundamentos por los cuales se ha declarado procedente el recurso por la causal contenida en el artículo 386° inciso 2 del Código Procesal Civil, sosteniéndose que la doctrina y la jurisprudencia han establecido que acciones como la iniciada en el presente caso no son susceptibles de este tipo de incidencias, en alusión a la excepción de prescripción extintiva deducida por los emplazados, pues la demanda de otorgamiento de escritura es el ejercicio del derecho de propiedad, siendo una de sus características, conforme con los artículos 923° y 927° del Código Civil, la de reivindicar, la que, a su vez, es una acción imprescriptible; por tanto, sostiene que se han inaplicado los artículos 1351° y 1361° del Código Civil, por lo que no pueden surtir efectos los numerales 1412°, inciso 1 del artículo 2001° y 1993° del Código Civil que se invocan en la resolución recurrida, máxime si se ha cumplido con los presupuestos señalados en los artículos 1549° y 1551° del Código Civil; por último, sostiene que la compraventa es un contrato consensual conforme establecen los artículos 1352° y 1529° del Código Civil.

Los hechos surgen a raíz de que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle Armando Revoredo número doscientos dieciocho, La Tinguina, Ica, La Resolución de vista, declara fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, considerando al efecto que la acción personal prescribe a los diez años y hace de aplicación los artículos 1412°, 2001° inciso 1 y 1993° del Código Civil. Que el contrato de compraventa es de naturaleza consensual, pues como establecen los artículos 1351°, 1361°, 1532° y 1529° del Código Civil, se forma por el solo acuerdo en la cosa que se transfiere y el precio en dinero; por lo que no está sujeto a forma alguna. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1412° del mismo Código, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública, las partes contratantes pueden compelerse a llenar esa formalidad. En este caso se pide que la compraventa conste en el registro de un notario público, lo que además permitirá al comprador la inscripción de su propiedad en el Registro Público y obtener el beneficio de la publicidad, para lo cual deberá cumplir el requisito del Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos.

La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compraventa conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923° y 927° del código sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción, como ya se ha establecido en las ejecutorias expedidas en los expedientes número sesenta y ocho-noventa y tres de veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro, número mil trescientos sesenta y ocho-ochenta y nueve de treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, número novecientos treinta y cinco-noventa y nueve de cuatro de octubre de mil novecientos noventa y nueve, y número mil novecientos noventa y ocho-dos mil tres de veintiuno de septiembre de dos mil cuatro. Es que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido, pues conforme se ha establecido, el otorgamiento de la escritura pública es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad, el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros.

La decisión de conformidad con el artículo 396° inciso 1 del Código Procesal Civil, Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto por don Ángel Roberto Pecho Mendoza; en el acto de Audiencia Única de fecha veinticinco de enero del presente año que declara infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado; en los seguidos por don Ángel Roberto Pecho Mendoza con don José Julio Morón Velaochaga y otro sobre otorgamiento de escritura.

#### • Comentario

La casación materia de comentario presenta el supuesto en el que un comprador inicia un proceso de otorgamiento de escritura pública frente a su vendedor para, de esta manera, cumplir con los requisitos exigidos por el Reglamento General de Registros Públicos

y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a efectos de la inscripción de su derecho de propiedad en el registro de propiedad inmueble.

Sin embargo, ni bien fue iniciado el proceso de otorgamiento de escritura pública por parte del comprador, el vendedor valiéndose de los mecanismos establecidos por el Código Procesal Civil deduce la excepción de prescripción extintiva de la acción alegando que el tiempo que el ordenamiento jurídico establece para que se pueda exigir el otorgamiento de dicha escritura pública había prescrito; esto es, que la acción de la cual disponía el comprador para solicitar al vendedor el otorgamiento de escritura pública ya no podía ser hecha valer frente al órgano jurisdiccional.

Así, pues, se está en frente de la disyuntiva entre el amparo de la prescripción extintiva de la acción deducida por el vendedor al amparo del artículo 2001º, inciso 1 del Código Civil y la imposición al vendedor de la obligación de otorgar la escritura pública en mérito del artículo 1412º del Código Civil, a pesar del tiempo transcurrido.

Respecto de este cuestionamiento es necesario precisar que la Sala Civil de la Corte Suprema opta por tutelar al comprador, exigiendo, para ello, al vendedor otorgue la escritura pública respectiva a fin de que aquel pueda formalizar su derecho de propiedad.

Ahora, el hecho de que en el presente caso se haya decidido tutelar al comprador en desmedro del vendedor no implica desconocer en modo alguno la existencia de la inacción por parte del comprador o el transcurso del tiempo necesario 10 años en el caso de acciones personales que coadyuvaría a configurar el supuesto de la prescripción.

En opinión del Tesista respecto del objetivo propuesto, en nuestro país tenemos que por mandato constitucional se establece la libertad de comercio, así como la libre enajenación de los bienes, en especial la tierra. Así surge la necesidad de asegurar los intercambios, de reducir la mínima expresión de riesgo de los bienes a fin de que las personas puedan proteger sus adquisiciones convirtiéndose de esta manera en el fundamento que tiene como base la creación del registro público.

Hoy en día para entablar una relación jurídica se requiere tener certeza para asegurar la validez de las adquisiciones, un ejemplo de ello es el caso de la compraventa donde es menester que el comprador se informe previamente sobre la titularidad del bien y los gravámenes a los que **este** puede estar afecto he ahí la importancia que el estado siga brindando el acceso a la información jurídica.

Es claro que hoy en día el formalismo y el positivismo están de la mano donde es relevante que la normativa aplicable a los hechos y actos creadores de normas se apruebe según los parámetros de la ley. Dada la existencia como es el caso del derecho al otorgamiento de escritura pública que aún existen normas cuyo sustento no se apoya en criterios formalmente establecidos sino en pronunciamientos que si bien le son aplicables también es necesario su propia regulación para generar mayor seguridad en el tráfico jurídico.

Todos confiamos en la normatividad establecida sobre que la única verdad oficial es la que se encuentra contenida en los libros del registro público y olvidamos la existencia de hechos jurídicos que aún no han sido protegidos de la inscripción en las transmisiones de la propiedad, por ende no debemos ser ajenos y cerrar los ojos a la realidad extra-registral existente ya que con ello se contribuye que el estado no permita a los ciudadanos contar con un título formal de prueba de los derechos que se otorga mediante las facilidades que brinda el registro público generando a partir de ello seguridad jurídica en pro de una tutela registral que garantice la inexistencia de títulos dudosos, ausencia de contrastación con la realidad posesoria, o la falta de control de legalidad así como también la inexistencia de planos catastrales, además de la nula intervención estatal en los lugares más alejados de nuestro país.

#### **4.1.2. Regular la imprescriptibilidad de la acción del otorgamiento de escritura pública de los contratos pasibles de inscripción registral en el código civil.**

##### **4.1.2.1. El Sustento Jurídico Legal del Otorgamiento de Escritura Pública (MARIO TANTALE, 2018)**

Conforme al artículo 2° inciso 16 de nuestra Carta Magna, toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia, en ese contexto, el Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa, conforme lo establece el artículo 60°

Asimismo, conforme al artículo 70°, el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

En nuestro sistema jurídico el derecho al otorgamiento de la escritura pública tiene su sustento legal en los artículos 1412 y 1549 del código civil. En el art. 1412 prescribe que, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. Este artículo lo que quiere decir es que, si el acto jurídico es formal solemne y no se cumple con la solemnidad en la celebración, el acto deviene en nulo. Pero si se trata de un acto cuya formalidad no es solemne, bien porque la ley no lo manda o porque las partes no la han acordado de esa manera, entonces, por tratarse de una formalidad que no genera la nulidad pero que está mandado por ley o por acuerdo de las partes, es posible compeler al co-contratante a cumplir esa formalidad. Criterio contenido en la Casación 1716-2008-Lambayeque.

Para el autor es aquí donde surge la primera interrogante sobre si es que efectivamente la ley en alguna parte exige cumplir una formalidad sin sancionarla con nulidad. Los únicos supuestos que conocemos al respecto son los negocios jurídicos *ad probationem*, que, dicho sea de paso, son muy pocos en nuestro ordenamiento. Y como en el caso del contrato de la compraventa no es un negocio jurídico *ad probationem*, es decir la ley no exige que se otorgue escritura pública para su perfeccionamiento.

Al encontrarnos frente a una compraventa, el otorgamiento de escritura pública no forma parte de los efectos del acto jurídico que genere ineludiblemente su emisión. Para el jurista Salvatierra Valdivia (2006), la traslación de propiedad es el efecto del contrato de compraventa. Es decir, una compraventa de inmueble entre nosotros queda absolutamente perfeccionada con el consentimiento de las partes de acuerdo al artículo 949° del código civil. Para Albaladejo (1997) en tal sentido, la esfera de deberes del vendedor se circunscribe exclusivamente a ciertos actos puntuales tales como el vendedor quedan en el deber de entregar el bien, así como de sanear el bien vendido y de sufragar los gastos de entrega o transmisión. Como se puede apreciar en esta pormenorización, en puridad las obligaciones del vendedor se reducen a prestaciones de dar, y nunca de hacer.

El artículo 1549 regula que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. Con ello se ha creído que es deber del transferente otorgar la escritura pública respectiva, ya que así se perfeccionaría la transferencia de la propiedad del bien vendido. Este razonamiento, como se puede apreciar, solamente regiría para los casos de compraventa y no para otros negocios.

El artículo 1549 del Código civil debe ser interpretado en el sentido que “perfeccionar” la transferencia de la propiedad significa que ha habido un inicio de transferencia, la cual puede estar aún incompleta, inacabada o imperfecta si no se han transmitido todos los



poderes jurídico reales sobre el bien adquirido, pero el entendimiento de la norma implica que la transferencia jurídica a se ha producido como efecto vender y comprar, y se encuentra a la espera de perfeccionamiento con pasos ulteriores de dar o hacer recíprocamente exigibles.

Por tanto, si bien es cierto, como se ha dicho jurisprudencialmente, es fin de los procesos de otorgamiento de escritura pública la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, de ello no necesariamente se sigue que el adquirente, tratándose de una compraventa, pueda compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo con los artículos 1412° y 1549° del código civil. Es decir, solamente será posible reclamar con sustento el otorgamiento de escritura pública si la ley o el pacto así lo exigen. En tal sentido, si leemos con detenimiento, en ningún lugar la ley exige otorgar la escritura pública en un caso de compraventa.

Más bien parece ser que se ha entendido que el otorgamiento de escritura pública tendría su sustento en el artículo 1549° desde que en el artículo 1135°, ante una concurrencia de acreedores de bien inmueble, se preferirá al acreedor cuyo título figure inscrito, y como la escritura pública es el primer paso para la inscripción, entonces, se podría compeler al transferente demandando el otorgamiento de escritura pública. Sin embargo, el autor señala que de ser verdad este razonamiento, partiendo de los artículos 1549° y 1135°, lo que se podría demandar directamente sería más bien la inscripción registral y no el otorgamiento de escritura pública.

En la Casación N°35-1997-LIMA al respecto se dijo que:

*“El otorgamiento de la escritura pública no es necesario para el perfeccionamiento de la transferencia, sino que constituye una formalidad cuando es exigible por la ley o se ha convenido en el contrato.”*

Igualmente, en la Casación N°993-2006-Lima se dijo:

*“Que, los artículos 1352 y 1529 del Código Civil declaran el carácter consensual de la compraventa al establecer que ella consiste en la obligación por parte del vendedor de transferir la propiedad de un bien y en la obligación recíproca del comprador de pagar el precio en dinero; bajo dicho precepto, resulta claro que el contrato de compraventa (cuya formalidad es ad probationem), queda perfeccionado desde que las partes convienen en la cosa y el precio; por ello el otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato en sí, sino una garantía de la comprobación del acto.”*

Por tanto y dejando de lado la afirmación referida a que la compraventa cuenta con formalidad *ad probationem*, queda claro que el otorgamiento de escritura pública no forma parte de los deberes del vendedor, a menos que las partes así lo hayan pactado, toda vez que nuestra legislación no lo exige.

Es decir, si alguien no solicita la escritura pública de compraventa ello no resta valor ni eficacia al acto jurídico y subsiste en el mundo jurídico de modo pleno. Y el modo de perfeccionarlo en caso de no estarlo es solicitando su formalización ante una entidad notarial y su posterior inscripción registral.

El autor en comento considera que al existir deficiencias sobre la regulación de nuestro Código Civil en lo que se refiere al “derecho a la escritura pública” esto ocasiona la existencia de contratos en donde, siendo la escritura pública fundamental para la plena oponibilidad y protección del derecho, el interesado no pueda exigir a su contraparte el cumplimiento de la formalidad. Atendiendo a ello, considera pertinente una modificación del artículo 1412 del Código Civil en los siguientes términos:

- a) En todos los contratos que son pasibles de inscripción registral, las partes tienen el derecho a la escritura pública, pudiendo hacerlo valer en la vía judicial (salvo cuando la escritura pública constituya formalidad solemne del contrato) aun cuando en el respectivo contrato no se haya establecido tal derecho.
- b) Para los contratos que no acceden al registro, las partes tendrán derecho a la escritura pública solo cuando así se haya establecido en el propio contrato y siempre que la escritura pública no constituya formalidad ad solemnitatem).

De acuerdo a la regulación de la imprescriptibilidad de la “acción” de otorgamiento de escritura pública esta se sustenta en los artículos 923 y 927 CC. Ante ello manifiesta estar de acuerdo con esta posición, en tanto constituye una argumentación ingeniosa que contribuye a impedir que el registro y la realidad queden disociados. Si la acción reivindicatoria, que representa la “defensa” de la propiedad es imprescriptible, y permitir que el derecho de propiedad acceda al registro potencia precisamente su “defensa”, entonces tiene mucho sentido entender el derecho a la escritura pública como un derecho también imprescriptible.

Hace bien nuestra jurisprudencia en realizar una interpretación creativa que permita escapar del corsé de los plazos prescriptorios, más aún si nadie resulta perjudicado por permitírsele al verdadero propietario demandar indefinidamente el otorgamiento de la escritura pública. Por el contrario, impedirle ello implica poner en riesgo el derecho de propiedad mismo.

En el año 2017 Cuando se llevó a cabo el IX Pleno Casatorio, y finalmente ha resolvió un problema de suma importancia: el relacionado con la posibilidad de que en un proceso de otorgamiento de escritura pública, con todas las limitaciones que contiene, se pueda analizar la validez del contrato que le dio origen.

No obstante, en lo que respecta a los precedentes judiciales vinculantes, el Pleno no se ha manifestado sobre el tema de prescriptibilidad del derecho al otorgamiento de escritura pública, tema que debió ser abordado. Este problema no es secundario, sino principal, toda vez que se trata de determinar si el plazo prescriptorio de la pretensión de otorgamiento de escritura pública es imprescriptible o está sujeta a un plazo de prescripción 10 años.

A modo de comentario una de las razones por las cuales se plantea la regulación expresamente y ya no solo conste en criterios jurisprudenciales de la imprescriptibilidad del derecho al otorgamiento de escritura pública como también la ampliación de los plazos prescriptorios de los demás contratos que contienen derechos reales haciéndoles coincidir con el tiempo de su vigencia del respectivo contrato traería como beneficio que la información que publicita el registro público coincidan con los hechos porque no podemos ser ajenos a nuestra realidad en donde podemos encontrar contratos privados que aún no han sido formalizados y de acuerdo al plazo establecido por nuestra normatividad corres el riesgo de que tu derecho se encuentre prescrito o es más lo pierdas ante un tercero adquirente de buena fe.

Respecto a ello la Cas 780-2016, Arequipa, sobre nulidades de títulos expedidos por Cofopri donde se señala que deben ser tramitados por vía contencioso administrativa, si bien es cierto como se puede entender al no ser una obligación el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato, sino para acceder al sistema registral y proteger el derecho adquirido se puede deducir que tal obligación no puede alcanzar solo a la compraventa ya que el acceso registral se otorga a una diversidad de contratos, negocios jurídicos unilaterales y actos jurídicos en sentido estricto distintos de la compraventa, motivo por el cual las personas en calidad de acreedores o adquirentes que celebran contratos susceptibles de ser inscritos en registros públicos tengan el derecho a que el deudor deba además de suscribir la escritura pública.

#### **4.1.3. Analizar la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública con la finalidad de registro y realidad coincidan.**

##### **4.1.3.1. El Derecho a la Escritura Pública (PASCO ARAUCO, 2017)**

El autor precisa que cuando un propietario de un bien inmueble celebra un contrato de compraventa y el contrato no se inscribe y aún sigue figurando como propietario en el registro y a pesar de ya no serlo trae consigo una disociación entre registro y realidad, si bien nuestro código civil señala que, con la sola celebración del mismo, aun cuando este no se inscriba, convierte al comprador en nuevo propietario. Pero que sucede si el vendedor Valiéndose de esta apariencia registral, se muestra ante una tercera persona como el verdadero propietario y celebra con este un nuevo contrato de compraventa, quién no tiene idea de que el bien que está adquiriendo en realidad le pertenece a otra persona, porque lo adquiere confiando en la información que publicita el registro y posteriormente realiza la inscripción de la propiedad esta vez a su nombre en los registros públicos.

Ante una situación de conflicto de intereses como es el derecho de propiedad ambos propietarios se consideran con el derecho de usar el predio, si bien ambos alegan ser propietarios la ley tiene que optar por uno de ellos, es aquí donde va a surgir una gran disyuntiva de si debe proteger al primero que adquirió el bien y que por su descuido y falta de diligencia no logro registrarlo a su favor en su debido momento ; o proteger al tercero que compro confiando en la información vertida en el registro .

En este caso, la ley prefiere a este último de acuerdo a los artículos 2022 y 1135 del Código Civil. Es decir, se privilegia la confianza por encima de lo que se suele llamar “realidad”; nuestro sistema en otras palabras sanciona al que permite la creación de esta apariencia registral por no ser responsable en la protección de su derecho.

Ante situaciones como aquella es que de por sí nuestro sistema jurídico resulta un tanto contradictorio, pues mientras por un lado establece que el registro es facultativo y declarativo los derechos sobre bienes, tomando como ejemplo el derecho de propiedad, esta nace al margen del registro, con independencia de su inscripción, por el otro lado sanciona a aquel que no inscribió su adquisición, permitiendo que un tercero se quede con el bien al haberlo adquirido de buena fe de quien indebidamente lo tenía registrado a su favor .

En este sistema de titularidades nadie está obligado a inscribir su derecho, pero el no hacerlo genera el riesgo de perder lo adquirido a manos de aquel que sí lo inscribe a su favor actuando de buena fe. Es por esta razón que estos problemas podrían ser evitados si se logra que la información publicitada por el registro coincida con lo que ocurre en la realidad. Si realidad y registro coinciden, se elimina cualquier posibilidad de que alguien transfiera aquello que, si bien registralmente figura a su nombre, realmente no le pertenece. Y una manera de motivar que las personas inscriban su derecho es sancionado al titular por no exigirle al vendedor la formalización de su derecho, ante ello se debe brindar las herramientas necesarias, lo cual no significa que cualquier documento donde conste la voluntad de los contratantes va a acceder al registro sino es previo a un riguroso control de legalidad, porque caso contrario lo que se estaría logrando es que el registro publicite una serie de actos y contratos que no guardan correlación con la realidad y por el contrario no se lograría el fin supremo de la seguridad jurídica.

En el caso de los contratos, el instrumento público que permite su formalización y posterior inscripción en el registro es la denominada “Escritura Pública”. Entonces, tratándose de contratos sobre bienes inmuebles en su mayoría que generan situaciones pasibles de ser inscritas en el registro el autor precisa que por ejemplo, en los contratos por los que se transfiere el derecho de propiedad tales como la compraventa, permuta, donación; contratos mediante los menores entre ellos, el contrato de constitución de usufructo, servidumbre, uso, habitación, superficie; contratos mediante los cuales se constituyen derechos de garantía ,hipoteca, anticresis, garantía mobiliaria; y los contratos mediante los cuales se constituyen determinadas situaciones jurídicas que no llegan a calificar como derechos reales arrendamiento, opción, reserva de

dominio, limitaciones al dominio, etc., el sistema jurídico debiera permitir su formalización, otorgándole a las partes el derecho de exigirse el otorgamiento de escritura pública mientras se encuentren vigentes .

#### 4.1.3.2. Análisis Jurídico

- **Expediente: 00189-2015-0-2011-JM –CI-01,** demanda sobre otorgamiento de escritura pública interpuesta por SERGIO CHUMACERO REMAYCUNA contra MARIA CANDIDA SILVA y OTROS, cuya pretensión principal se cumpla con otorgar la formalidad de escritura pública sobre el inmueble situado en la MZ D-2 LOTE 1-A del AA TACALA, jurisdicción del distrito de Castilla-Piura.

El demandante aleja que se encuentra en posesión del inmueble antes mencionado, el mismo que se encuentra registrado a favor de MARIA CANDIDA SILVA con fecha 04 de junio de 1993, quien en aquellos años celebro un contrato de compraventa con el señor ANTOLIN VELASQUEZ MONDRAGON y VERONICA GARCIA VELASQUEZ. El demandante con fecha 16 de enero de 1997 celebra un contrato de compraventa con ANTOLIN VELASQUEZ MONDRAGON.

Sucede que estando en posesión del inmueble la ex dueña MARIA CANDIDA SILVA, desconociendo la propiedad del demandante invade el inmueble ,este conflicto fue solucionado ante el juzgado y acepta haber vendido parte del terreno al señor ANTOLIN VELASQUEZ MONDRAGON quien a su vez realizo la compraventa del mismo al demandante pero no se realizó ninguna formalización del derecho de propiedad ante ninguna notaria para regularizar la situación jurídica ante los registros públicos y hasta la fecha ya contaba con más de quince años de posesión ,pacífica ,continua y publica.

El demandante a efectos de regularizar su situación legal de propiedad de su inmueble, si bien es cierto la ex propietaria aun cuenta con la titularidad registral es un derecho que le asiste que se le otorgue la escritura pública y con ello acceda al registro.

La decisión final ordeno se cumpla con otorgar escritura pública respecto de la transferencia de dominio del bien inmueble en materia de Litis, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento de otorgarlo el juzgado a través del notario público correspondiente.

La presente demanda se resolvió en base a la Casación N°1487-2014-Huara sobre otorgamiento de escritura pública la cual señala que en reiterada jurisprudencia se ha establecido que los procesos de otorgamiento de escritura pública solo tienen por finalidad formalizar un acto preexistente y además que en este tipo de procesos no se discute la validez del acto jurídico sino si debe cumplirse o no la formalidad requerida, además que, no es materia de este proceso la nulidad o ineficacia del acto jurídico, pues ello debe ser analizado en otra vía.

Es necesario precisar que respecto de la presente demanda cuyo fin es la formalización de un contrato de compraventa, esta es un claro ejemplo de que aun hoy en día aún se pueden encontrar contratos cuya celebración fue hace muchos atrás y que tanto por desconocimiento o descuido de las partes no formalizan su situación generando con ello que en el registro existan titularidades de quienes en la realidad ya no están en posesión del bien.

- **EXPEDIENTE N°00109-2016-2011 –JM –CI-01,** Demanda de otorgamiento de Escritura Publica interpuesta por VALLEJOS AGUINAGA, DANIEL JOSE, Contra CARRASCO ABAL LENIN Y HUIDOROO ANAYA, ROSA ELVIRA a fin de que se le otorgue su escritura pública de compraventa de bien inmueble.

Sucede que los demandados Lenin carrasco Abad y Rosa Elvira Huidoro Anaya fueron propietarios del inmueble ubicado en la Mz. P, Lote N°22 del Asentamiento Humano

Nuevo Castilla, que se encuentra inscrito en la partida P150144441 De SUNARP- PIURA, quienes vendieron el referido bien a José Carlos Aguinaga Mondragón mediante contrato privado de compraventa de fecha 15 de Diciembre del 2011 ,legalizado mediante minuta de fecha 20 de noviembre del 2015,sin que los demandados le hayan otorgado la escritura pública correspondiente ,pese a reiterados pedidos del mismo.

Que habiendo fallecido la persona de José Carlos Aguinaga Mondragón ,su hija Ruth Aurora Aguinaga Pells ,declarada su única heredera ,vende el inmueble sub Litis al demandante ,mediante contrato privado de compraventa de fecha 19 de enero del 2016,legalizado el 03 de junio del 2016,por lo que habiendo con cumplido con cancelar la totalidad del inmueble, así como los impuestos municipales 2016 ,solicito a los demandados reiteradamente se apersonen a la notaria para que firmen la escritura pública correspondiente ,sin que hayan acudido ,por ende formula la presente demanda ,al encontrarse el accionante en posesión y conducción del inmueble en conflicto. La decisión final de la presente demanda ordeno que los demandados cumplan con otorgar escritura pública respecto de la transferencia de dominio del bien inmueble.

Al estudiar el tema la prescripción dentro del derecho al otorgamiento de la escritura pública nos encontramos también con situaciones donde el comprador fallece sin haber realizado la formalización de su derecho con sus antiguos propietarios y no podemos ser ajenos a que nos podemos encontrar ante circunstancias donde los titulares registralmente puedan desconocer este derecho a sus actuales herederos generándose con ello un conflicto de intereses que demandan de costo y tiempo para lograr asegurar su derecho.

#### **4.1.4. OPINIONES QUE CUESTIONAN LA PRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA (MARIO TANTALE, 2018)**

En sede doctrinaria y judicial es posible encontrar algunas opiniones en contra de la prescriptibilidad de la acción personal de la obligación de otorgamiento de escritura pública. Como se puede ver tales meras opiniones, aún judiciales, no pasan de ser ello, lo cual contraviene abiertamente la solución legal establecida en nuestra codificación.

Se sabe que los plazos de prescripción pueden ser fijados única y exclusivamente por la ley, ello en virtud del artículo 2000°. Y como su ley es la única fuente, es sencillo colegir que su modificación, extinción o cualquier alteración solamente será viable a través de un dispositivo legal. Por ello en el artículo 2001° se estatuye de modo claro que las acciones personales prescriben a los diez años, salvo disposición diversa de la ley. Justamente los únicos supuestos de imprescriptibilidad están plasmados en la propia codificación como sucede, verbi gracia, con la reivindicación (artículo 927°), la nulidad matrimonial (artículo 276°), la petición de herencia (artículo 664°), etc.

Si bien es factible encontrar algunas opiniones doctrinarias en contra, se sabe que ello no puede ir contra el sentido expreso de la ley. Y lo mismo sucede con algunos fallos. Un juzgador no podría utilizar estas opiniones ni fundamentos judiciales sino luego de recurrir al camino establecido por nuestra propia legislación, en el supuesto de entender que estamos ante una deficiencia legal. En efecto, en el artículo VIII de nuestro código civil se consagra que ante un vacío o deficiencia de la ley el juzgador debe recurrir a los principios generales del derecho lamentablemente nuestra legislación civil no dice que se deba recurrir a otras fuentes formales del derecho objetivo.

En este caso el principio aplicable asumiendo que estamos ante un vacío o deficiencia de la ley es el de la seguridad jurídica. Y como bien se sabe, la seguridad jurídica justamente se constituye en el pilar objetivo de la institución de la prescripción extintiva. O sea, el solo paso del tiempo debe generar certidumbre y no mantener en duda jurídica. Si a ello se agrega el fundamento subjetivo por el cual se sanciona la inercia o inacción del beneficiado con la acción a demandar, la ley lo sanciona por negligente, con mayor razón cuando se trata de un lapso

temporal tan largo como es el de los 10 años. O sea, se sabe que el sistema jurídico espera cierta diligencia de parte de quien goza de una protección jurídica determinada, y si el titular no la ejerce dentro del lapso respectivo se entiende o que no tiene interés o que se negligencia no debe ser amparada por más tiempo y que en adelante debe favorecerse a quien se ubica en lado contrario dentro de la relación jurídica (Rubio 1987). Por ende, se puede concluir en que la acción personal consistente en demandar el otorgamiento de escritura pública como obligación de hacer siendo esta una acción personal y sería susceptible de prescripción extintiva.

Dentro de la doctrina encontramos opiniones como la de la doctora Eugenia Ariano Deho, Magister en Derecho Procesal de la Universidad Católica del Perú quien señala que ella no encontraba de donde es que se habla de que existe un derecho a la escritura pública, no encuentra la razón de ser de que el vendedor está obligado a dar la escritura pública, además señala que en países como Italia y Francia esa obligación no existe, y si no existe esa obligación entonces no se puede hablar de la existencia de un derecho a la escritura pública.

En discrepancia con la doctora Deho, el jurista Alan Pascuo Arauco manifiesta que, si existe un derecho a la escritura pública además de ser este un derecho imprescriptible, cuando quien demanda la escritura pública es el comprador o propietario, porque su derecho es perpetuo en otras palabras no se pierde con el uso; pero por ejemplo para el caso de un usufructuario o para un superficiario el plazo para demandar la escritura pública debería coincidir con el plazo de su derecho.

#### **4.1.5. Posición de la Corte Respecto al Plazo Prescriptorio Para Demandar el otorgamiento de la Escritura Publica**

La corte ha tratado de enmendar la problemática jurídica, pero no lo hizo en el IX pleno casatorio, sino en sentencias previas en las cuales se ha manifestado que en el caso del propietario que requiera el otorgamiento de la escritura pública, para el si es imprescriptible; para ello basa sus sustento en que la escritura pública permite la defensa del derecho de propiedad lo que en términos jurídicos se denomina la reivindicación de la propiedad ,dicha facultad de la propiedad es imprescriptible porque así lo prescribe la ley por este motivo es que como el derecho de escritura pública va encaminada a la defensa de la propiedad y justamente el derecho de propiedad es imprescriptible se entiende que la escritura pública también es imprescriptible

En mi opinión la misma que está a favor de la imprescriptibilidad el derecho al otorgamiento de escritura pública y concuerdo con que debería estar regulado constitucionalmente porque si bien es un tema trascendental que protege el derecho de propiedad y que nuestra jurisprudencia aborda, se trata en otras palabras de una imprescriptibilidad otorgada por la jurisprudencia y no por una ley en forma expresa. Asimismo, es importante resaltar que la pretensión de otorgamiento de escritura pública, al derivarse de un incumplimiento de los deberes del vendedor, se enmarcaría en lo que el Código Civil conoce como “acciones” personales, cuyo plazo prescriptorio es de diez años.

También es importante resaltar que lo establecido jurisprudencialmente solo es aplicable al derecho de propiedad, para los demás derechos reales no hay ningún pronunciamiento al respecto.

## CONCLUSIONES

1. El derecho al otorgamiento de la escritura pública es el primer paso para lograr la inscripción en Registros Públicos que el cual viene a ser el escalón más alto de seguridad formal vigente en nuestro ordenamiento.
2. En nuestra legislación de acuerdo a los artículos 1412 y 1549, solamente será posible reclamar con sustento legal el otorgamiento de escritura pública si la ley o el pacto así lo exigen porque en nuestra legislación no lo encontramos expresamente regulado.
3. El otorgamiento de escritura pública se encuentra dentro de los supuestos de obligaciones con prestaciones de hacer mientras que la entrega del bien vendido en uno de obligaciones de dar y por tratarse de una pretensión dirigida contra el vendedor se constituye en una acción de índole personal. Y por mandato del artículo 2001° inciso 1 las acciones personales prescriben indefectiblemente a los 10 años.
4. La investigación permitió conocer que es importante la regulación expresa donde se reconozca el derecho a la imprescriptibilidad del derecho al otorgamiento de escritura pública a fin de que esta no se encuentre dentro de los supuestos establecidos en art.2001 inc.1 donde se le regula como una acción de naturaleza personal cuyo plazo para ejercer su derecho prescribe a los 10 años.
5. la formalización del derecho de propiedad ante el registro público a través de sus principios entre ellos el de publicidad cumplen un rol fundamental evitando así que los derechos y cargas ocultas no perjudiquen a los contratantes.
6. La apariencia viene a ser una situación de hecho notoria en nuestra vida diaria que de una manera resulta imputable a un sujeto que no es diligente en asegurar su derecho lo cual trae como consecuencia que los terceros crean en ese comportamiento y confíen en lo que el sistema registral publicite y en este caso si el registro y la realidad coinciden entonces no habrá problemas respecto de la oponibilidad, el mismo que surtirá eficacia plena.
7. Por último, se concluye que el registro es una institución destinada a generar seguridad jurídica, ante una evidente necesidad de certeza que no resulta satisfecha de la actividad contractual y con ello los terceros podamos confiar y así no estemos justificando que es utilizada en algunos casos como instrumento de mala fe.

## **RECOMENDACIONES**

1. Para conceder mayor seguridad a la formalización, cuando el acto jurídico conste en un documento privado de fecha cierta, solamente en esos casos podría ser entendible hablar de imprescriptibilidad de la pretensión.
2. Que siendo la propiedad un derecho fundamental, y que permite a la persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, es muy importante la formalidad con el otorgamiento de la escritura pública.
3. Es muy importante resaltar que al ejercer el derecho de propiedad en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, el Notario en su calidad de profesional del derecho, debe ser siempre respetuoso de la norma e imparcial y exhortar a los compradores y vendedores de bienes inmuebles, que inscriban los mismos en el Registro de Propiedad Inmueble.
4. También sería muy importante acotar que existen lugares alejados de nuestro país en donde hay escasa o nula intervención estatal, contribuyendo de esta manera que la población no tenga conocimiento de lo importante que sería formalizar su derecho de propiedad lo cual le concedería mayores de posibilidades de desarrollo económico y social mediante el respaldo de su propiedad.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CALDERON NAVARRO, N. (1997). *Derecho Registral Notarial*. Lima: Distribuidora General.
- CUBA OVALLE, L. A. (2000). *Tratado Elemental de Derecho Notarial*. Lima: Adrus.
- GONZALES BARRON, G. (2007). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- MOHOR ALBORNOZ, E. (1997). *Derecho Registral Notarial*. Lima: Distribuidora General.
- OSSORIO, M. (2012). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L.
- PASCO ARAUCO, A. A. (2017). El derecho a la escritura pública. Hacia lo imprescriptible. *Actualidad Jurídica*, 80,88.
- SCHEREIBER PEZET; ARIAS,Max; CARDENAS QUIROZ, Carlos. (2001). *Exégesis: Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- VAZQUEZ RIOS, A. (2011). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos.
- MANUEL OSSORIO “DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES”, Edición Heliasta tercera edición.
- GUILLERMO CABANILLAS DE LAS CUEVAS, “DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL”, Edición Heliasta,2010.
- MARIO TANTALE, R. (19 de 07 de 2018). Obtenido de [https://www.google.com.pe/search?q=ANOTACIONES+SOBRE+EL+OTORGAMIENTO+DE+ESCRITURA+PUBLICA+COMENTARIOS+A+LA+CASACI%20EN+LA+LIBERTAD+Reynaldo+Mario+Tantale%20A+Odar1&rlz=1C1PRFE\\_enPE588PE697&oq=ANOTACIONES+SOBRE+EL+OTORGAMIENTO+DE+ESCRIT](https://www.google.com.pe/search?q=ANOTACIONES+SOBRE+EL+OTORGAMIENTO+DE+ESCRITURA+PUBLICA+COMENTARIOS+A+LA+CASACI%20EN+LA+LIBERTAD+Reynaldo+Mario+Tantale%20A+Odar1&rlz=1C1PRFE_enPE588PE697&oq=ANOTACIONES+SOBRE+EL+OTORGAMIENTO+DE+ESCRIT)
- Pasco Arauco, Alan A, 2017, “El derecho a la escritura pública. Hacia lo imprescriptible”, Lima, pp.82.
- “LA DEONTOLOGIA COMO GARANTIA FUNCIONAL EN EL OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS”, Tesis de Maestría Universidad Inca Garcilaso de la vega de fecha 23 de junio de 2017, fecha de consulta 19 de julio 2018. Recuperado de: [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/919/T\\_MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL\\_10196055\\_MU%20ENCISO\\_LUIS%20ADOLFO.pdf?sequence=1](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/919/T_MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL_10196055_MU%20ENCISO_LUIS%20ADOLFO.pdf?sequence=1).
- “CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA, EN EL EXPEDIENTE N°0037—012-0-0801-JR-CI.01.DEL DISTRITO JUDICIAL DE CAÑETE-CAÑETE-2016”, Tesis De Pregrado Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, de 4 de abril del 2017. Recuperado de <http://renati.sunedu.gob.pe/>.

- “DOCUMENTO PUBLICO” Iris Holl. Universidad de Salamanca) PAG.408.409 fecha de consulta 18 de julio 2018. Recuperado de <http://diarium.usal.es/irisaholl/files/2013/05/El-documento-notarial-en-Espa%C3%B1a-y-en-Alemania.pdf>.
- “EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL”, Reynaldo Mario Tantaleán Odar1, (REVISTA) fecha de consulta 19 de julio 2018. Recuperado de <http://www.alfredograf.com/blog/el-contrato-de-compraventa-y-la-inscripcion-registral/>.
- MANUEL OSSORIO “DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES”, Edición Heliasra tercera edición.
- GUILLERMO CABANILLAS DE LAS CUEVAS, “DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL”, Edición Heliasra,2010
- Código Civil. (1984). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

## ANEXOS

### ANEXO 1. MATRIZ BÁSICA DE CONSISTENCIA

Título del Proyecto: “La Imprescriptibilidad de la Acción de Otorgamiento de escritura Publica en Contratos Traslativos de Propiedad y la Inexistencia de Mecanismos de Defensa Imprescriptible”

Nombre del Tesista: Jamira Inés Huayama Guerrero.

	<b>PREGUNTAS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>OBJETIVO</b>
<b>General</b>	¿Resulta necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible?	Si resultaría necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de un mecanismo de defensa imprescriptible	Determinar si es necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de un mecanismo de defensa imprescriptible.
<b>Específica 1</b>	¿Existen deficiencias en la regulación de la acción de otorgamiento de escritura pública para los contratos traslativos de propiedad?	Si es necesaria la regulación de una obligación legal de las partes otorgarse la escritura pública con la finalidad de dar mayor seguridad al contrato ya celebrado	Regular la imprescriptibilidad de la acción del otorgamiento de escritura pública de los contratos pasibles de inscripción registral en el código civil
<b>Específica 2</b>	¿Se vulnera el principio de publicidad registral en relación a la falta de coincidencia entre realidad y registro?	Si se vulnera el principio de publicidad registral siempre que se contrata confiando en la información inexacta de quien indebidamente lo tenía registrado a su favor.	Analizar la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública con la finalidad de que registro y realidad coincidan

## ANEXO 2. MATRIZ GENERAL DE CONSISTENCIA

Título del Proyecto: “La Imprescriptibilidad de la Acción de Otorgamiento de escritura Publica en Contratos Traslativos de Propiedad y la Inexistencia de Mecanismos de Defensa Imprescriptible”

Nombre del Tesista: Jamira Inés Huayama Guerrero.

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables / Indicadores	Metodología
<p><b>General</b> ¿Resulta necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible?</p> <p><b>Específicos</b> 1.- ¿Existen deficiencias en la regulación de la acción de otorgamiento de escritura pública para los contratos traslativos de propiedad? 2.- ¿Se vulnera el principio de publicidad registral en relación a la falta de coincidencia entre realidad y registro?</p>	<p><b>General</b> Determinar si es necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de un mecanismo de defensa imprescriptible.</p> <p><b>Específicos</b> 1. Determinar si se vulneraría el Regular la imprescriptibilidad de la acción del otorgamiento de escritura pública de los contratos pasibles de inscripción registral en el código civil.  2. Analizar la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública con la finalidad de que registro y realidad coincidan.</p>	<p><b>General</b> Si resultaría necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de un mecanismo de defensa imprescriptible.</p> <p><b>Específicos</b> 1. Si es necesaria la regulación de una obligación legal de las partes otorgarse la escritura pública con la finalidad de dar mayor seguridad al contrato ya celebrado. 2. Si se vulnera el principio de publicidad registral siempre que se contrata confiando en la información inexacta de quien indebidamente lo tenía registrado a su favor.</p> <p><b>Justificación</b> La presente investigación se desarrollará en el campo del derecho civil y registral sobre la problemática existente acerca de la regulación de imprescriptibilidad de la acción</p>	<p><b>Hipótesis General:</b> Si resultaría necesaria la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública en contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de un mecanismo de defensa imprescriptible. Variables Independientes: LA IMPRESCRIPTIBILIDAD, ACCION, OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, VI<sub>4</sub> CONTRATO TRASLATIVO DE PROPIEDAD. Variable independiente: VD<sub>1</sub> MECANISMOS DE DEFENSA, VD<sub>2</sub> IMPRESCRIPTIBLE. <b>Hipótesis Específicas</b> 1. Si es necesaria la regulación de una obligación legal de las partes otorgarse la escritura pública con la finalidad de dar mayor seguridad jurídica al contrato. 2. Si se vulnera el principio de publicidad registral siempre que se contrata confiando en la</p>	<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo.</p> <p><b>Diseño:</b> Descriptivo y Documental.</p> <p><b>Nivel:</b> Explicativo-causal.</p> <p><b>Métodos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analítico.</li> <li>- Inductivo.</li> <li>- Lógico.</li> <li>- Literal.</li> <li>- Sistemático.</li> </ul> <p><b>Técnicas e Instrumentos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Técnica: Recolección y Análisis de datos.</li> <li>- Instrumento: Fuentes Directas.</li> </ul>

		<p>de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad ante la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible en el código civil respecto de garantizar el acceso al registro público</p> <p><b>Importancia</b> Su importancia radica en lograr una modificatoria que regule la imprescriptibilidad del accionar que tiene el comprador para exigir la obligación de otorgamiento de escritura pública y que se le reconozca como titular de un derecho lográndose de esa manera la coincidencia entre registro y realidad.</p>	<p>información inexacta de quien indebidamente lo tenía registrado a su favor.</p> <p><b>Hipótesis específica 1</b> Variable independiente: VI<sub>1</sub> REGULACION, VI<sub>2</sub> OBLIGACION LEGAL: VI<sub>3</sub> ESCRITURA PÚBLICA. Variable dependiente: VD<sub>1</sub>. SEGURIDAD JURIDICA, VD<sub>2</sub>. CONTRATO.</p> <p><b>Hipótesis específica 2</b> Variable independiente: VI<sub>1</sub>. PRINCIPIO PUBLICIDAD REGISTRAL. Variable dependiente: VD<sub>1</sub> INFORMACION INEXACTA, VD<sub>2</sub> REGISTRO.</p>	
--	--	---	--	--

### ANEXO 3. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES								
AÑO	2018							
ACTIVIDADES	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SETIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
ETAPA DE ANÁLISIS - METODOLÓGICA								
ANÁLISIS PREVIO	X	X						
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	X	X						
RECOPIACIÓN Y ORDENAMIENTO DE DATOS	X	X						
CLASIFICACIÓN DE DATOS		X	X					
ANÁLISIS CRÍTICO E INTERPRETATIVO		X	X					
ETAPA ELABORATIVA								
ANÁLISIS METÓDICO			X	X	X	X	X	
REDACCIÓN INICIAL			X					
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO				X				
APROBACIÓN DEL PROYECTO				X				
INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN			X	X	X			
SEGUNDA REDACCIÓN					X			

<b>PREPARACIÓN BIBLIOGRÁFICA, CITAS, ANEXOS Y CUADROS ESTADÍSTICOS</b>						X		
<b>CORRECCIÓN E IMPRESIÓN DE LA TESIS</b>							X	
<b>SUSTENTACIÓN</b>								X

#### ANEXO 4. PRESUPUESTO

Para la elaboración de la presente investigación, y su correspondiente ejecución se han proyectado los siguientes cuadros de recursos y presupuestos de gastos, los mismos que detallo a continuación. Los recursos utilizados en el presente trabajo de investigación son sustentados por los ingresos del Tesista.

• **Recursos:**

<b>INVERSIÓN A LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>S/. 5,300.00</b>
<b>FUENTE DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>INGRESOS PROPIOS</b>

• **Gastos de Presupuesto:**

<b>RUBRO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>COSTO</b>
<b>BIENES</b>	IMPRESORA EPSON	S/. 350.00
	CARTUCHOS Y TINTAS	S/. 250.00
	HOJAS A4 (SIMILARES)	S/. 70.00
	MATERIAL DIDÁCTICO	S/. 120.00
<b>SERVICIOS</b>	PASAJES Y VIATICOS	S/. 180.00
	SERVICIO DE COPIAS	S/. 80.00
	SERVICIO DE TIPEO	S/. 250.00
	SERVICIO DE EMPASTADO	S/. 200.00
	INTERNET E IMPRESIONES	S/. 200.00
<b>ASESORAMIENTO</b>		S/. 3600.00
	<b>TOTAL</b>	<b>S/ 5,300.00</b>



## APÉNDICES

- **ART. 2 inc16 CP.** – Toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.
- **ART. 70 CP.** – DERECHO A LA INVIOABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD  
El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.
- **ART. 923 CC.** – Artículo 923º.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.
- **ART. 927 CC.** – Acción reivindicatoria Artículo 927º.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.
- **ART. 1412 CC.** – Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad Artículo 1412º.- Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.
- **ART.1529 CC.** – Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.
- **ART. 1549.** – Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.
- **ART. 2001.** – Prescriben, salvo disposición diversa de la ley: 1.- A los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad del acto jurídico.
- **2022 CPC.** – Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.